

(19)日本国特許庁 (J P)

(12) 公開特許公報 (A)

(11)特許出願公開番号

特開平10-187809

(43)公開日 平成10年(1998) 7月21日

(51)Int.Cl.⁶

G 0 6 F 17/60

識別記号

F I

G 0 6 F 15/21

J

審査請求 未請求 請求項の数12 O L (全 68 頁)

(21)出願番号

特願平8-349618

(22)出願日

平成8年(1996)12月27日

(71)出願人 000114086

ミサワホーム株式会社

東京都杉並区高井戸東2丁目4番5号

(72)発明者 小村 哲夫

東京都杉並区高井戸東2丁目4番5号 ミ

サワホーム株式会社内

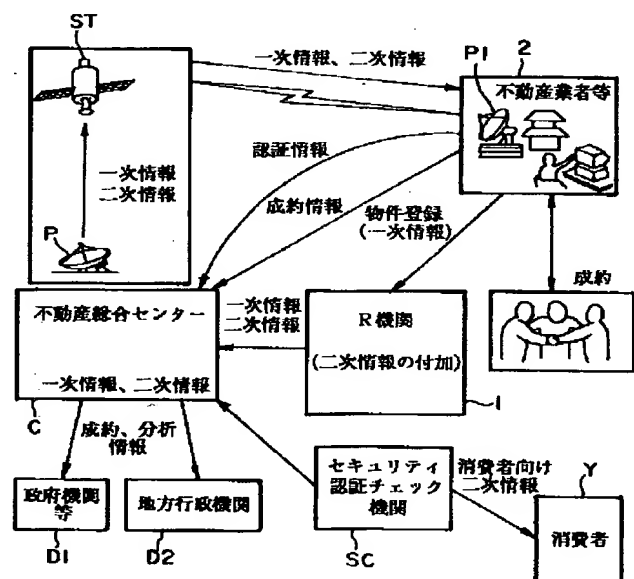
(74)代理人 弁理士 志賀 正武 (外2名)

(54)【発明の名称】 不動産情報管理システム

(57)【要約】

【課題】 不動産データを一元管理し、一般消費者の事業計画に参考となる不動産情報が供給できる不動産情報管理システムの提供を目的とする。

【解決手段】 不動産総合センターCは、情報収集した一次不動産データおよびR機関1において加工した二次不動産データの検索項目に基づき、「物件の評価」、「事業計画」および「運用判定書」を作成し、事業者へ提供する。事業者は、その結果である「事業の評価」に基づき、不動産開発の検討を行う。STは人工衛星であり、不動産総合センターCの有するパラボラアンテナPから発振された一次不動産データおよび二次不動産データの電波信号を受信し、不動産業者2の所有するパラボラアンテナP1へ前記電波信号を配信するものである。



【特許請求の範囲】

【請求項1】 1件の不動産に対して立地条件等により物件を評価する不動産に関する不動産情報と、市場調査の結果の調査情報と、公的融資に関する融資情報と、課税に関する課税情報とをそれぞれ付与し、前記各情報を検索項目として、不動産の開発計画の立案および評価を行うようにした不動産情報管理システムであって、前記不動産情報を記憶する不動産データベースと、不動産に関する前記各情報に基づき演算を行い不動産を用いた事業の評価を行う評価手段と、

を具備することを特徴とする不動産情報管理システム。
【請求項2】 前記不動産データベースに、少なくとも宅地建物取引主任者による重要事項の説明を含む内容のデータを入力する第一次入力手段と、少なくとも不動産鑑定士、一級建築士、宅地建物取引主任者、弁護士、司法書士、税理士、土地家屋調査士を含む1セットの鑑定グループによる土地評価の内容を、不動産データベースに入力する第2次入力手段とを含む請求項1記載の不動産情報管理システム。

【請求項3】 前記第一の入力手段は、不動産の評価に必要な項目についての情報を保有する政府、地方公共団体等の団体と、これらの団体が保有する情報の一部の項目を保有する不動産業者等の団体とが存在する第一の施設に設置され、また、前記第二の入力手段は、上述された不動産業者等の団体から供給された情報に所定の情報を付加して、前記政府、地方公共団体等が保有する項目の全てについての不動産情報として出力する、不動産鑑定士、一級建築士、宅地建物取引主任者、司法書士、土地家屋調査士、税理士、弁護士のすくなくともいずれかから構成されたR機関が存在する第二の施設に設置され、前記第一の施設と前記第二の施設と間の情報の伝達を行う情報伝達手段を具備することを特徴とする請求項1または請求項2記載の不動産情報管理システム。

【請求項4】 前記評価手段は、不動産を用いた事業計画において、前記R機関により作成された前記不動産情報、法規制に対する開発手法の情報、開発資金に対する公的資金の検討情報および損益を求めるための事業手法の検討情報をもとに不動産の運用判定を行い事業の評価結果を出力することを特徴とする請求項1ないし請求項3記載の不動産情報管理システム。

【請求項5】 前記評価手段の処理は、前記評価結果を情報取得から事業決定までに検討すべき前記不動産情報の項目に従って時系列的に整理区分してあり、実務における処理の流れに即していることを特徴とする請求項1ないし請求項4いずれかに記載の不動産情報管理システム。

【請求項6】 前記評価手段による不動産データの検討段階において、評価段階が

・情報を取得した際の不動産自体の物件評価

・前記不動産を基に事業計画をたてた際の事業評価の2段階で行うことを特徴とする請求項1ないし請求項5いずれかに記載の不動産情報管理システム。

【請求項7】 前記評価手段による前記物件評価および前記事業評価の検討項目が大項目、中項目および小項目の段階別に細目化されており、定量的評価を行う検討項目の中で所定の項目がこの項目の点数の積算値に基づいて評価されることを特徴とする請求項1ないし請求項6いずれかに記載の不動産情報管理システム。

10 【請求項8】 前記情報伝達手段における情報の伝達の一部が通信衛星を介して行われることを特徴とする請求項1ないし請求項7いずれかに記載の不動産情報管理システム。

【請求項9】 前記評価手段は、前記開発手法の検討の情報を基に、不動産開発の法的な規制における敷地に対する容積緩和および高さ制限の緩和などの条件評価を行うことを特徴とする請求項1ないし請求項8いずれかに記載の不動産情報管理システム。

20 【請求項10】 前記評価手段は、前記公的資金の検討の情報を基に、不動産開発における公的資金活用の条件評価を行うことを特徴とする請求項1ないし請求項9いずれかに記載の不動産情報管理システム。

【請求項11】 前記評価手段は、前記事業手法の検討の情報を基に、資金負担、販売見通しおよび損益計画などを評価し、事業計画の最適化条件を求めることを特徴とする請求項1ないし請求項10いずれかに記載の不動産情報管理システム。

30 【請求項12】 前記評価手段は、前記事業手法の検討の情報を基に、不動産取得、保有、譲渡、運用および相続などを評価し、不動産の事業計画の最適化条件を求めることを特徴とする請求項1ないし請求項11いずれかに記載の不動産情報管理システム。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】本発明は、不動産の物件評価およびこの不動産における事業の評価を行う不動産情報管理システムに関する。

【0002】

40 【従来の技術】現在、各不動産に対する不動産データは、各不動産会社および各官公庁（執行裁判所、住宅金融債権管理機構、大蔵省財務局、住宅都市整備公団、国鉄清算事業団、地方自治体住宅供給公社など）からの情報提供により、各不動産業者および各関係省庁（国土庁、公正取引委員会、建設省、法務省、大蔵省、自治省）において、それぞれ独立に管理・評価されている。

【0003】

50 【発明が解決しようとする課題】上述の不動産データ管理の場合、各不動産業者および各関係省庁における不動産データは、各不動産業者および各関係省庁毎の管理項目が異なるため、不動産に対する権利関係、物件評価お

よび取引価格等について、普遍的な評価とならず、また非常に専門的な知識を必要とし、事業者や一般消費者にとっては、不動産評価を分かりづらいものとしていた。

本発明はこのような背景の下になされたもので、不動産データを一元管理し、一般消費者の事業計画に参考となる不動産情報が供給できる不動産情報管理システムの提供を目的とする。

【0004】

【課題を解決するための手段】請求項1に記載の発明は、不動産情報管理システムにおいて、1件の不動産に対して立地条件等により物件を評価する不動産に関する不動産情報と、市場調査の結果の調査情報と、公的融資に関する融資情報と、課税に関する課税情報とをそれぞれ付与し、前記各情報を検索項目として、不動産の開発計画の立案および評価を行うようにした不動産情報管理システムであって、前記各情報を記憶する不動産データベースと、不動産に関する前記各情報に基づき演算を行い不動産を用いた事業の評価を行う評価手段とを具備したことを特徴とする。請求項2記載の発明は、請求項1記載の不動産情報管理システムにおいて、前記不動産データベースに少なくとも宅地建物取引主任者による重要事項の説明を含む内容のデータを入力する第一次入力手段と、少なくとも不動産鑑定士、一級建築士、宅地建物取引主任者、弁護士、司法書士、税理士、土地家屋調査士を含む1セットの鑑定グループによる土地評価の内容を、不動産データベースに入力する第2次入力手段とを含むことを特徴とする。

【0005】請求項3記載の発明は、請求項1または請求項2記載の不動産情報管理システムにおいて、前記第一の入力手段は、不動産の評価に必要な項目についての情報を保有する政府、地方公共団体等の団体と、これらの団体が保有する情報の一部の項目を保有する不動産業者等の団体とが存在する第一の施設に設置され、また、前記第二の入力手段は、上述された不動産業者等の団体から供給された情報に所定の情報を付加して、前記政府、地方公共団体等が保有する項目の全てについての不動産情報として出力する、不動産鑑定士、一級建築士、宅地建物取引主任者、司法書士、土地家屋調査士、税理士、弁護士のすくなくともいずれかから構成されたR機関が存在する第二の施設に設置され、前記第一の施設と前記第二の施設と間の情報の伝達を行う情報伝達手段を具備することを特徴とする。

【0006】請求項4記載の発明は、請求項1ないし請求項3いずれかに記載の不動産情報管理システムにおいて、前記評価手段は、不動産を用いた事業計画において、前記R機関により作成された前記不動産情報、法規制に対する開発手法の情報、開発資金に対する公的資金の検討情報および損益を求めるための事業手法の検討情報をもとに不動産の運用判定を行い事業の評価結果を出力することを特徴とする。請求項5に記載の発明は、

請求項1ないし請求項4いずれかに記載の不動産情報管理システムにおいて、前記評価手段の処理は、前記評価結果を情報取得から事業決定までに検討すべき前記不動産情報の項目に従って時系列的に整理区分してあり、実務における処理の流れに即していることを特徴とする。請求項6記載の発明は、請求項1ないし請求項5いずれかに記載の不動産情報管理システムにおいて、前記評価手段による不動産データの検討段階において、評価段階が

- 10 ・ 情報を取得した際の不動産自体の物件評価
- ・ 前記不動産を基に事業計画をたてた際の事業評価の2段階で行うことを特徴とする。

【0007】請求項7記載の発明は、請求項1ないし請求項6いずれかに記載の不動産情報管理システムにおいて、前記情報伝達手段による前記物件評価および前記事業評価の検討項目が大項目、中項目および小項目の段階別に細目化されており、定量的評価を行う検討項目の中で所定の項目が点数化され、この項目の点数の積算値が評価されることを特徴とする。請求項8記載の発明は、請求項1ないし請求項7いずれかに記載の不動産情報管理システムにおいて、前記情報伝達手段における情報伝達の一部が通信衛星を介して行われることを特徴とする。請求項9記載の発明は、請求項1ないし請求項8いずれかに記載の不動産情報管理システムにおいて、前記評価手段は、前記開発手法の検討の情報を基に、不動産開発の法的な規制における敷地に対する容積緩和および高さ制限の緩和などの条件評価を行うことを特徴とする。

【0008】請求項10記載の発明は、請求項1ないし請求項9いずれかに記載の不動産情報管理システムにおいて、前記評価手段は、前記公的資金の検討の情報を基に、不動産開発における公的資金活用の条件評価を行うことを特徴とする。請求項11記載の発明は、請求項1ないし請求項10いずれかに記載の不動産情報管理システムにおいて、前記評価手段は、前記事業手法の検討の情報を基に、資金負担、販売見通しおよび損益計画などを評価し、事業計画の最適化条件を求めることを特徴とする。請求項12記載の発明は、請求項1ないし請求項11いずれかに記載の不動産情報管理システムにおいて、前記評価手段は、前記事業手法の検討の情報を基に、不動産取得、保有、譲渡、運用および相続などを評価し、不動産の事業計画の最適化条件を求めることを特徴とする。

【0009】

【発明の実施の形態】以下、図面を参照して本発明の一実施形態について説明する。図1は、本発明の一実施形態による不動産情報管理システムの構成を示すブロック図である。この図において、1はR機関であり、R機関であり、不動産業者2、不動産業者2、・・・から提供され、宅地建物取引主任者が作成する不動産評価に、

有効な売買契約が成立するために開示する必要のある「重要事項の説明」程度の内容を加え、一次不動産情報として取り込み、不動産鑑定士、一級建築士、宅地建物取引主任者、弁護士、司法書士、税理士、および土地家屋調査士よりなる鑑定団が一次情報における不足情報を補足し、鑑定した結果の「不動産図書」をもとにした二次不動産情報を出力し、一次不動産データおよび二次不動産データを不動産総合センターC内部のデータベースへ記憶させる。

【0010】不動産総合センターCは、情報収集した一次不動産データおよび加工した二次不動産データの検索項目に基づき、「物件の評価」、「事業計画」および「運用判定書」を作成し、事業者へ提供する。事業者は、その結果である「事業の評価」に基づき、不動産開発の検討を行う。STは人工衛星であり、不動産総合センターCの有するパラボラアンテナPから発振された一次不動産データおよび二次不動産データの電波信号を受信し、不動産業者2の所有するパラボラアンテナP1へ前記電波信号を配信するものである。

【0011】SCは、セキュリティ／認証チェック機関であり、消費者Yからの一次不動産データおよび二次不動産データに対する問い合わせに関して、所定の不動産データの検索項目と情報公開内容との確認を行い、消費者に限定された不動産情報を供給する。

【0012】次に、図2を用いて不動産評価の流れについて説明する。図2は、「不動産図書」に示される不動産評価のフローが示されている。まず、ステップ1において、図3に示されている「不動産図書総括表(1)」における不動産の物件自体の評価および問題点の検討を行う。物件の評価は、「100点満点」とし、大項目としては、「立地調査」と「売り主希望価格(取得価格)と査定価格の比較」とで構成されている「(1)市場性の調査」、「(2)関連法規の開発与件」、「(3)建築基準法及び開発指導要項調査」および「(4)当該地及び隣接地に関する利害関係一覧」がある。

【0013】総合点の評価としては、上記した総合点において「点以上であれば、即事業化検討案とする。」「点以上 点未満であれば、検討案件とする。」「点未満であれば、当社購入での事業案件としては否決し、共同事業または仲介物件としてのタイアップ案件とする。」のいずれかの評価となる。

【0014】また、「(1)市場性の調査」は、「立地調査」および「査定価格(当社希望買い取り価格)」と「売り主希望価格(MG保有物件の場合は取得金額)」との比較に評価の主眼を置いている。すなわち、「立地調査」の項目では、主要駅からの距離と最寄り駅からの距離を重視し、点数に重み付けをしている。

【0015】また、「査定価格(当社希望買い取り価格)」は、「公示価格」、「基準地価格」、「路線価」、「(鑑定評価)」および「収益還元法(簡易計

算)」による価格を基準に決定する。さらに、点数は「査定価格(当社希望買い取り価格)」と「売り主希望価格(MG保有物件の場合は取得金額)」との差額に応じて配分する。

【0016】また、「(2)関連法規の開発与件」の項目において、不動産開発に特に関連する「都市計画法」、「農地法」、「生産緑地法」等についてチェックすべき項目及び問合せ先行政窓口が不動産図書を列挙されており、詳細は後に説明する。評点としては「点」と低いと、二つでも該当すると開発に大きく支障をきたす項目が多いので、調査は必要不可欠である。特に農地法の関係で農転不可能、農振解除不可能、あるいは「生産緑地法」の関係で保全化農地であれば、実質開発不可能であるので評点は「点」とした。仲介物件であれば仲介業者にも最低限この程度の項目は確認すべきである。

【0017】さらに、「(3)建築基準法及び開発指導要綱調査」の項目において、チェックに正確を期すためには、ボリュームチェックが不可欠である。ただし、接道義務、用途地域内の建築制限、面積制限、各行政指導要綱(特に車の付置義務台数、人口密度、住戸面積制限、一区画面積制限)等は、ボリュームチェックが無くとも概ねチェックできる項目である。評点は、接道条件及び法定容積率の確保ができるかどうかの点に絞っている。

【0018】加えて、「(4)当該地及び隣接地に関する権利一覧」において、特にチェックすべき項目として、以下の点が列挙されている。

①物件情報ルート、特に仲介業者が絡む場合は元付かどうか、地主との間に何社入っているか、仲介の形態(一般、専任、専属専任)を明確にする。

②謄本の確認

甲区、乙区の確認(特に乙区の権利関係を確認する)

③境界確認承諾書(官・民、民・民)の確認

境界杭の有無の確認

④開発許可に伴う近隣同意書

⑤借地権者、借家権者等の立退き同意書

⑥現地調査による瑕疵の有無

以上のようにステップS1においては、不動産の純粋な物件評価が行われる。

【0019】次に、ステップS2において、図4に示される「不動産図書総括表(2)」の「開発手法の検討」、「公的資金の検討」および「事業手法の検討」を基に「事業計画」を立案する。このステップでは、ステップ1における「物件の評価」において、一次判定した適用用途で事業を想定した場合の「事業計画」が作成される。この「事業計画」のマスタープランの作成にあたっては、特にマンション、オフィス等の用途においては、「開発手法の検討」シートを参考に容積率のアップの可能性が検討される。

【0020】「事業収支の検討」にあたっては、「公的資金の検討」シートを参考に、公的資金の活用可能性が探られる。また、「事業手法の検討」にあたっては、「事業手法の検討」シートを参考に、資金負担、販売見通し、損益計画等を勘案して、どの手法が最適かを探る。また、不動産の取得、保有、譲渡、運用および相続に関する種々の課税関係に 対して節税対策を講じる必要があるが、それについては「税務関係調査」シートを参考に、どの手法が最適かを探る。

【0021】ここで、上記の検討シートについて個々に説明する。まず、「(5) 開発手法の検討 (主にマンション、オフィス向け)」において、

・「開発手法の検討」は容積緩和、高さ制限の緩和の為の検討であり、根拠法としては建築基準法と都市計画法の2種類がある。

・「建築基準法根拠の手法」は手続きが割と簡単だが、都市計画法根拠の手法は行政との協議が必要なため手続きに時間がかかる。

・適用規模条件の欄で一次チェックをする。

・また、当手法を適用した場合は同時に開発銀行等の公的融資を受けられる可能性もあるので個別にチェックが必要である。の検討シートがある。

【0022】また、「(6) 公的資金の検討」における検討シートは、公的資金は大別すると、公的補助金と公的融資の2種類からなるが、この二つはセットになっているケースが多いため、両者合わせて検討する必要がある。「(6) - 1. 公的補助金の検討」は、

・事業の内容が公共公益性の高いものである場合には、計画条件によって公的補助金を受けられる可能性がある。

・補助内容は調査設計費、公的施設整備費が主体である。

・運用用途、対象地域、適用規模条件の欄で一次チェックをする。

の項目がある。

【0023】さらに、「(6) - 2. 公約融資の検討」には、

・主に、住宅金融公庫、日本開発銀行、社会福祉・医療事業団所管のものについてまとめている。

・運用用途、対象地域、適用規模条件の欄で一次チェックをする。

但し、開発手法、公的資金の適用要件はかなり複雑なの*

1. 販売見通し

2. 損益計画

3. 資金計画

4. 用地買収の難易度

5. 買収価格の妥当性

6. 開発難易度

*で、まず内容を一次チェックし、可能性ありと判断された場合は所管の機関に個別に相談する必要がある。の項目がある。

【0024】加えて、「(7) 事業手法の検討」には、

・マンション事業と戸建分譲事業に大別している。

・どちらにおいても、自社買取り分譲事業を標準手法としているが、事業機会(収益源)、資金負担、収益性、事業リスク等のどの項目に重点を置くかで最適な手法が選別される。の項目がある。

【0025】また、「(7) - 2. 税務関係調査」には、

・課税関係を取得、保有、運用(賃貸)、譲渡、相続、贈与の項目に分け、それぞれについて原則税率と節税の手法についての概要を説明してある。

・適用の可否について一次チェックをする。

・但し、実際に適用する手法については税理士、公認会計士等の専門家と相談する必要がある。

の項目がある。上述の項目を満たすことで、事業計画が立案される。

【0026】次に、ステップS3において、図5に示される「運用判定書」が作成される。このステップでは、ステップS2で作成された「事業計画」の結果を受けて、当該地における事業用途(戸建、マンション、オフィス、その他業務系)を決定し、かつ当社の事業スタンス(買取り、仲介、代理、コンサルタント、その他)を決定することが目的である。

【0027】そして、判定書には次のことを明記する。

まず、「(1) 用途別・業種別運用判定」には、戸建、マンション、その他業務系の事業用途を明記する。そして、「(2) 当社事業スタンス」は、当該不動産に関する当社の取組姿勢を、買取り、仲介、代理、コンサルタント、その他の中から決定する。また、事業計画において採用した開発手法、公的資金、事業手法を明記する。

【0028】次に、ステップS4において、図6に沿って、「事業の評価」が行われる。このステップでは、ステップS2における「事業計画」とステップS3における「運用判定」の結果を基に、「事業の評価」および「事業化にあたっての問題点の把握」を目的としている。

ここでの評価は100点満点とし、次の項目からなる。各項目の重要度を鑑みて点数の配分は次のように決めている。

点

点

点

点

点

点

合計100点

【0029】そして、上記のように評点においては「確※50※実に売れるか(=販売見通し)」と「適正な利益が確保

できるか(=損益計画)」の2点が重視されている。 * * 【0030】また、「総合点の評価」において、

総合点で 点以上であれば、事案化案件とする。

点以上 点未満であれば、検討案件とする。

点未満であれば、採用否決案件とする。

の判断がなされる。

※ を検討する。

【0031】上記の項目について個々に説明すると、まず、「1. 販売見通し」は、

・販売価格、販売坪単価が妥当であるか

・販売区画数、販売戸数が妥当であるか

・売残り対応チェック

・評点の基準は 点満点とし、

・ステップS1における「物件の評価」中の「1. 市場調査」に基づいて、当該地の周辺販売事例との比較において、次のように点数をつける。

※10

I. 設定販売価格が、周辺販売価格より低ければ 点

(設定販売価格<周辺販売価格)

設定販売価格が、周辺販売価格と同等であれば 点

(設定販売価格=周辺販売価格)

設定販売価格が、周辺販売価格より高ければ 点

(設定販売価格>周辺販売価格)

(ローマ数字の) 2. 設定販売坪単価が、周辺販売坪単価より低ければ

点

(設定販売坪単価<周辺販売坪単価)

設定販売坪単価が、周辺販売坪単価と同等であれば 点

(設定販売坪単価=周辺販売坪単価)

設定販売坪単価が、周辺販売坪単価より高ければ 点

(設定販売坪単価>周辺販売坪単価)

(ローマ数字の) 3. 売残り対応チェック

戸建の場合 戸数 戸以上、最寄り駅より徒歩 分以内であれば 点

マンションの場合 戸数 戸以上、最寄り駅より徒歩 分以内であれば 点

戸建、マンションともに以上の条件を満たしていない場合は 点

と評価される。そして、評点は上記のI、(ローマ数字の) 2、(ローマ数字の) 3の合計点とする。(満点

で 点) ★【0032】次に、「2. 損益計画」は、

・評点の基準は 点満点とし、

★30

PJ利益が %以上であれば 点

PJ利益が ~ %未満であれば 点

PJ利益が ~ %未満であれば 点

とする。

☆の活用を図ったかどうかを検討する。

【0033】次に、「3. 資金計画」は、

・必要総資金額、必要時期、回収時期、および公的資金☆ 入後、

回収までの期間が 年以内であれば 点

回収までの期間が 年~ 年以内であれば 点

回収までの期間が 年以上であれば 点

とする。

40◆購入意思を固めた場合、当該地の所有権の移転がすみやかに

【0034】次に、「4. 用地買収の難易度」は、

かに行われるかどうかを判定する。

・ステップS1における「物件の評価」中の「4. 当該地および隣接地に関する権利関係」に基づいて、当社が◆

・評点の基準は、購入意思を固めてから所有権移転までの期間として、

期間が ヶ月未満であれば 点

期間が ヶ月以上であれば 点

とする。

【0035】次に、「5. 買収価格の妥当性」は、

* (鑑定評価価格) 及び収益還元価格を基準として査定した価格(当社 希望買取り価格)と、買収価格(売主希望価格)を比較して、妥当性を判定する。

・ステップS1における「物件の評価」中の「1. 市場調査」に基づいて、公示価格、基準地価格、路線価、 *

・評点の基準は、

買収価格が査定価格より低ければ 点

1.1

買取価格が査定価格より高ければ

とする。

【0036】次に、「6. 開発難易度」は、

・当事業計画における許認可取得（確認申請）の見通し

許認可取得（確認申請）までの見通し期間が ヶ月未満であれば

許認可取得（確認申請）までの見通し期間が ヶ月～ 年であれば

許認可取得（確認申請）までの見通し期間が1年以上であれば

とする。

【0037】そして、ステップS5において、ステップS4において作成された「事業の評価」に基づき、不動産の取得および開発計画を実施するかどうかの判断を行う。

【0038】次に、図7～図60を参照して上述してきた評価の基となる「不動産図書」の説明を行う。この「不動産図書」をにおける不動産情報の検索項目は、たとえば大きく分類すると、「不動産に関する情報」376項目、「鑑定（公示等）に関する情報」246項目、「登記に関する情報」18項目および「課税に関する情報」466項目の計1106項目があり、これを不動産一件の情報としている。

【0039】「不動産に関する情報」は、大項目として、「物件の評価」、「事業計画」および「事業の評価」に分類されている。

【0040】まず、「物件の評価」は、中項目として「市場調査」、「関連法規の開発与件」、「建築基準法及び開発指導要項調査」および「等該地及び隣接地に関する権利関係一覧」を有している。

【0041】図7、図8、図9および図10に示される「市場調査」は、図7における「1物件調書」、「2法的調査」および「3ボリュームチェック」と、図8における「4立地調査」および「5価格調査」と、図9における「5価格調査」と、図10における「5価格調査」および「6査定価格と売主希望価格との比較」で示される大項目の検索項目で構成されている。

【0042】図7における「1物件調書」の項目は、「住居表示」および「地番」の項からなる「所在地」、「交通」、「地目」、「公募（ m^2 坪）」および「実測（ m^2 坪）」の項からなる「地積」、「現況（更地・田・畑・山林・駐車場、建付他）」、「前面道路」および「計画道路」の項からなる「道路」、「整形地・不整形地」および「道路との高低差（ m ）」からなる「土地形状」、「有（ m ）・無」の項を持つ「敷地内高低差」および「引込関係」の各項目から構成されている。

【0043】図7における「2法的調査」の項目は、「市街化区域・市街化調整区域」の項からなる「都市計画」、「（（旧） *注 1住・2住・住居・準工・近商・商業・無指定）」の項を持つ「用途地域」、「建ぺい率（ $\%$ ）」、「容積率（ $\%$ ）」および「（高度）（準防火・防火）（ \quad ）」の各項目から構成されてい※50

1.2

点

*し、採用した開発手法、事業手法の実現難易度を評価する。

・評点の基準は、土地取得金領等の資金投入後、

点

点

点

※る。

【0044】図7における「3ボリュームチェック」の項目は、「販売面積（ \quad 坪）」、「有効率（ $\%$ ）」および「販売区画数（ \quad 区画）（@ \quad 坪）」の項からなる「戸建（宅地10区画以上が望ましい）」の項目と、「建築延床面積（ \quad 坪）」、「専有床面積（ \quad 坪）」、「有効率（ $\%$ ）」および「販売戸数（ \quad 戸）（@ \quad 坪）」の項からなる「マンション（マンション50戸以上が望ましい）」の項目とから構成されている。

【0045】図8における「4立地調査住宅系」の項目は、「主要駅より（車・電車）」、「最寄り駅より」および「学校・商業施設」の項目に分かれている。「主要駅より（車・電車）」には、「首都圏」の項で「 \quad 分以内」、「 \quad 駅より」、「戸建」で「 \quad 点」、「マンション」で「 \quad 点」および「産業・業務系」の各項がある。また、「最寄り駅より」には、「首都圏」の項で「徒歩 \quad 分以内 車・バス」、「 \quad 駅より」、「戸建」で「 \quad 点」、「マンション」で「 \quad 点」および「産業・業務系」の各項がある。さらに、「学校・商業施設」には、「首都圏」の項で「徒歩 \quad Km圏内 車・バス」、「 \quad 駅より」、「戸建」で「 \quad 点」、「マンション」で「 \quad 点」および「産業・業務系」の各項がある。

【0046】図8における「5価格調査 住宅 非住宅」の項目は、「坪単価（ \quad 千円/坪）、案内図に位置記入」および「最寄り駅の類似物件」の項からなる「①公示価格」、「坪単価（ \quad 千円/坪）、案内図に位置記入」および「最寄り駅の類似物件」の項からなる「②基準地価格」、「坪単価（ \quad 千円/坪）、案内図に位置記入」および「最寄り駅の類似物件」の項からなる「③路線価」および「坪単価（ \quad 千円/坪）、総額（ \quad 百万円）」および「利用目的の確認」の項からなる「④鑑定評価」の各項目から構成されている。

【0047】図9における「5価格調査 住宅 非住宅」の項目は、「⑤周辺事例」として「戸建」と「マンション」との項目に分かれている。「戸建」の項目は、「土地」・「建物」・「合計」の項からなる「販売価格」、「土地」および「建物」の項からなる「規模・戸数」、「土地」および「建物」の項からなる「坪単価」、「成約率」、「期間」および「デベロッパー会社名」の各項目で構成され、それぞれの値に対する事例を記入するスペースが用意されている。

【0048】「マンション」の項目は、「販売価格」、「規模・戸数」、「坪単価」、「成約率」、「期間」お

13

よび「デベロッパー会社名」の各項目で構成され、それぞれの値に対する事例を記入するスペースが用意されている。

【0049】図10における「⑥賃貸しマンションを想定した場合の収益還元法による価格（簡易計算）」の項目は、「周辺の賃貸マンションの賃料相場」と「容積率最高限度」との計算値から計算する例として記述されている。

【0050】図10における「⑦査定価格（当社希望買取り価格）」は、「①公示価格」「②基準地価格」「③路線価」「④鑑定評価」「⑤周辺事例」「⑥賃貸しマンションを想定した場合の収益還元法による価格（簡易計算）」を考慮した評価価格である。また、「⑦査定価格（当社希望買取り価格）」は、「戸建」、「マンション」および「商業・業務系」それぞれで価格が計算される。

【0051】図10における「⑧売り主希望価格（保有時の場合は取得金額）」は、「戸建」、「マンション」および「商業・業務系」それぞれの場合で価格が表記される。

【0052】図10における「6 査定価格と売主希望価格との比較」の項目は、「⑦査定価格（当社希望買取り価格）」と「⑧売り主希望価格（保有時の場合は取得金額）」との差額を評価するものであり、「戸建」、「マンション」および「商業・業務系」それぞれの場合に分けて評価される。そして、総合評価として「評価」の項目に評価点数が示される。

【0053】図11における「関連法規の開発与件」は、「1 都市計画法」、「2 農地法」、「3 生産緑地法」および「4 その他法規上の開発与件」の各項目で構成されている。まず、「1 都市計画法」の項目は、「1. 開発許可申請が必要か（29条他）」において、「①市街化区域のとき」、「開発行為があり敷地が500m²（東京都の場合）以上か（許可必要）」、「②市街化調整区域のとき」、「法29条一2～11に該当する建築物か（許可必要）」、「法34条に該当する建築物か（許可必要）」、「上記以外か（建築不可）」、「2. 計画道路があるか（53条、54条）」、「①計画決定か（木造、S造、2Fまでしか建築できない）」、および「②事業決定か（道路とみなされ建築不可）（問合せ先一所轄市役所窓口、県土木事務所等）」の各項目にチェック欄が設けられている。

【0054】図11における「2 農地法」の項目は、「1. 宅地化可能農地か（3条、4条、5条）」において、「①市街化区域内農地か（農業委員会への届出のみで宅地化可能）」、「②市街化調整区域内農地か（知事は又は農林水産大臣の許可が必要）」および「③農振地域内か（農振解除し、更に転用許可が必要）（問合せ先一農業委員会、知事）」の各項目にチェック欄が設けられている。

14

【0055】図11における「3 生産緑地法」の項目は、「1. 宅地化農地か」、「2. 保全化農地か」、「①生産緑地地区指定農地か（農転不可）および「②市街化調整区域編入農地か（開発には農転必要）（問合せ先一各市役所）」の各項目にチェック欄が設けられている。

【0056】図11および図12における「4 その他法規の開発与件」の項目には、「1. 森林法一地域森林計画の対象民有林、保安林地区内の建築制限（都道府県知事、農林水産大臣の許可必要）」、「2. 河川法一河川地区、河川保全区域内の建築制限（河川管理者、建設大臣又は知事の許可必要）」、「3. 海岸法一海岸保全区域内の建築制限（海岸管理者、知事又は市町村長の許可必要）」、「4. 電波法一伝搬障害防止区域内の建築制限（高層建築物の場合、郵政大臣への届出必要）」、「5. 航空法一航空障害物制限区域内の建築制限（通論大臣の承認、許可）」、「6. 文化財保護法一文化財埋蔵区域、史跡名勝地域の建築制限（文化庁長官、教育委員会の許可）」、「7. 古都法一歴史的国土保存区域の建築制限（環境庁長官の許可）」および「8. 自然公園法一国立公園、国定公園内の建築制限（環境庁長官の許可）」の各項目のチェック欄が設けられている。

【0057】図12における「5 国土法」の項目には、「1. 規制区域で都道府県知事の許可が必要か（12条）」、「①許可対象面積か」、また、「2. 監視区域で市町村への届出が必要か（23条）」において、「①届出基準面積か（例えば東京23区は300m²以上）」、「②一団の分譲住宅・マンションの場合、事前確認申請基準面積か」および「③届出対象の売買形態か（問合せ先一所轄市役所窓口）」の各項目のチェック欄が設けられている。

【0058】図12における「5 国土法」の項目には、「1. 都市計画法：市街化調整区域・計画道路が開発に支障すれば 点」、「2. 農地法：農転不可能・農振解除不可能であれば 点」、「3. 生産緑地法：保全化農地であれば 点」、「4. その他法規：開発に支障ある与件あれば 点」および「※上記に該当する項目が一つもなければ 点」の評価欄が設けられている。

【0059】図13および図14における「3. 建築基準法及び開発指導要項調査」は、「1. 接道義務」、「2. 用途地域」、「3. 面積制限」、「4. 斜線制限」、「5. 日影規制」、「6. その他」、「7. 各行政指導要綱」および「評価」の項目で構成されている。

【0060】まず、図13における「1. 接道義務」の項目には、「1. 敷地の面する全面道路幅員が4m以上あるか（法42条）」、「2. 敷地が全面道路に接道する長さが2M以上あるか（法42条）」、更に、地方公共団体の条例で制限を受け、例えば東京都の場合、「・延床面積1.500m²超かつ、高さが15M以上の場合、全面道路幅員6M以上必要」および「・延床面積

1. 000m²超の場合、接道長さは6M以上必要」のチェック項目がある。

【0061】次に、図13における「2. 用途地域内の建築制限」の項目には、「1. 12の用途地域（第1種低層住専一工専）内での建築用途制限を受けるが、計画予定建物は可能か（法48条）」のチェック項目がある。

【0062】次に、図13における「3. 面積制限」の項目には、「1. 容積率（法52条）」の項で「・容積率は（50%～1000%）」、「・全面道路幅員による容積率制限を受けるか（住居系 道路幅員×4/10、その他 道路幅員×6/10）」、「・容積率の異なる2以上の区域にわたる加重平均制限を受けるか」、さらに、「2. 建ぺい率（法53条）」の項で「・延べ率は（30%～80%）」および「・建ぺい率の緩和規定（角地）に該当するか」のチェック項目がある。

【0063】次に、図13における「4. 斜線制限」の項目には、「・道路斜線（法56条）」、「・隣地斜線（法56条）」、「・北側斜線（法55条）」および「・高度斜線（東京都の場合 第1種～第3種高度）」のチェック項目がある。

【0064】次に、図14における「5. 日影規制」の項目には、「1. 日影規制あり（3H～2H、4H～2.5H、5H～3H）」および「2. 日影規制なし」のチェック項目がある。

【0065】次に、図14における「6. その他」には、「地区計画（第68条）、建築協定（法69条）等」のチェック項目がある。

【0066】次に、図14における「1. 各行政指導要綱」には、「1. 指導要綱（中高層建築物、集合住宅、宅地開発等）に該当するか」のチェック項目と、「2. 該当する場合」のチェック項目がある。ここで、「2. 該当する場合」を選択した場合には、さらにチェック項目には、「・車の付置義務台数は」、「・提供公園は」、「・負担金は」、「・緑地規準は」、「・付置住宅は」、「・人口1借度は」、「・住戸面積制限は」、また、宅地開発の場合は更に、「・区画道路幅員は」および「・一区画面積制限は」がある。

【0067】次に、図14における「評価」には、「1. 接道」の項で、「道路幅員」について「4M未満点」、「4M～6M点」および「6M以上点」の評価記入欄と、「3. 面積制限」～「7. 各行政指導要綱」において「法定容積率が確保できない点」および「できる点」との総得点の評価欄がある。

【0068】図15、図16、図17および図18における「4. 当該地及び隣接地に関する権利関係一覧」は、「1. 物件情報入手先（中介料支払先リスト）」、「2. 重要事項説明書」、「3. 物件調書（購入前チェック事項）」、「4. 取引前購入申入れ事項」、「5. 取引時の管理確認事業」、「評価」および「備考」の項

目で構成されている。

【0069】次に、図15において、「1. 物件情報入手先（中介料支払先リスト）」の項目には、「当社担当部署（当初）（ ）（現在）」、「仲介業者名（ ）宅建登録（建設大臣（ ）NO）（東京都（ ）NO）」、「媒介（元代）（ ）（ ）」および「売主（所有者）（ ）面談（済・未）（契約形態）一般媒介・専任媒介・専属専任媒介」のチェック項がある。

【0070】次に、図15において、「2. 重要事項説明者」の項目には、「会社名（社名）（ ）」および「宅建主任者（氏名）（ ）」のチェックの項がある。

【0071】次に、図16において、「3. 物件調書（購入前チェック事項）」には、「①物件所有者（ ）・土地所有者（ 他人 ）・建物所有者（ 他人 ）既存家屋有・無」、「②所在地（ 地番 筆）」、「③地目（宅地・山林・雑種地・農地）」、「④公簿面積（ m²）（ 坪）」、「⑤確定測量 済（ 年 月 日 ）・未」、「⑥実測面積（ m²）（ 坪）」、「⑦乙欄（ ） 抵当権 根抵当権（債務金額 融資先 金利 合計 ） 借地権、借家権、地上権等の有無（ ）」および「⑧確定測量の有無に問わず境界杭を確定する。（特に無い場合には、民・民、官・民境界をすべて確認） 売主 立会者（ ） 当社立会者（ ） 測量士・土地家屋調査士（ ）」のチェック項がある。

【0072】次に、図17において、「4. 取引前購入申入れ事項」の項目において、「①開発許可に伴う地主による同意書差入れ書類 有・無」、「・開発許可に伴う近隣同意書 有（ 人 ）・無（ 人 ）」、「・開発許可に伴う給・排水 有（ 人 ）・無（ 人 ）」、「・開発許可に伴う取付道路等 有（ 人 ）・無（ 人 ）」および「②借地権者、借家権者等の立退き同意書」にたいする「有（ 人 ）・無（ 人 ）」のチェック項がある。

【0073】次に、図17において、「5. 取引時の管理確認事業」には、「①重要事項説明書の内容確認」、「②権利書の内容確認と保管」および「③登記簿謄本確認」のチェック項がある。

【0074】次に、図18において、「評価」の項目には、「1. 境界 境界確定済 点境界未確定 点」、「2. 開発許可に伴う近隣同意 同意書取得済・不要点同意書未取得 点」、「3. 借地権者、借家権者等の立退き同意 同意書取得済・不要点 同意書未取得点」および「4. 会社責任者は現地を見たか 見た点 見ていない 点」の総評価点の記入項「/点」がある。

【0075】次に、図18において、「備考」の項目がある。

【0076】次に、図19、図20および図21における「5. 開発手法の検討（建築基準法をクリアした上での）」は、「規制誘導（主にマンション、オフィス向け）、（空地の確保を条件に容積緩和、高さ制限の緩和

の可能性があるのでチェックのこと。)」の記述を有する。

【0077】まず、図19において、「5. 開発手法の検討(建築基準法をクリアーした上で)」の「手続きが割と簡便」の項目として、「①総合設計制度」、「②市街地住宅総合設計制度」、「③市街地複合住宅総合設計制度」および「④一団地認定制度」の名称があり、「根拠」として、それぞれ「建基法」、「建基法(連用)」、「建基法(連用)」、「建基法86条」が記されている。

【0078】また、図19において、「5. 開発手法の検討(建築基準法をクリアーした上で)」の「手続きに時間がかかる」の項目として、「⑤用途別容積型地区計画」、「⑥再開発地区計画」、「⑦住宅地高度利用地区計画」、「⑧高度利用地区」、「⑨特定街区制度」および「(マル十)誘導容積制度」があり、「根拠」として全て「都計法」が記されている。

【0079】「①総合設計制度」の「目的」として「空地確保による良好な市街地の形成」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「②市街地住宅総合設計制度」の「目的」として「大都市における住宅確保行政による運用基準」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「③市街地複合住宅総合設計制度」の「目的」として「良質な賃貸住宅の供給」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「④一団地認定制度」の「目的」として「総合設計制度による良好な居住環境整備」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0080】さらに、「⑤用途別容積型地区計画」の「目的」として「用途の適正配分と住宅用途の誘導」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑥再開発地区計画」の「目的」として「大規模未・低利用地の都市機能更新」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑦住宅地高度利用地区計画」の「目的」として「農地等の未・低利用地での住宅供給促進」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑧高度利用地区」の「目的」として「空地確保による土地の高度利用と都市機能更新」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑨特定街区制度」の「目的」として「空地確保による街区レベルの市街地の整備改善」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「(マル十)誘導容積制度」の「目的」として「指定容積率と現実の落差の解消」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0081】図19の続きとして、図20において「5. 開発手法の検討(建築基準法をクリアーした上で)」各項目についての記述の説明を行う。「①総合設計制度」の「適用規模条件」として「一住1.000m²以上、その他500m²以上前面道路幅員：近商・商・工 8m その他 6m以上」が示され、その内容に

するチェック項がある。また、「②市街地住宅総合設計制度」の「適用規模条件」として「三大都市圏の既成市街地面積、前面道路は①に同じ」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「③市街地複合住宅総合設計制度」の「適用規模条件」として「東京都のみ1往・2往 1.000m² その他500m²前面道路：住居系及び準工8m、その他 10m以上」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「④一団地認定制度」の「適用規模条件」として「共同住宅3.000m²以上、その他2.000m²外周の1/4以上が6m以上道路に接道」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0082】さらに、「⑤用途別容積型地区計画」の「適用規模条件」として「1住、2住、住居、近商、商業、準工業地域地区整備計画区域内」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑥再開発地区計画」の「適用規模条件」として「1ha以上 工場跡地、倉庫跡地、鉄道港湾施設等」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑦住宅地高度利用地区計画」の「適用規模条件」として「1ha以上、住居系地域農地、牧草地、森林等」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑧高度利用地区」の「適用規模条件」として「市町村が都市計画決定 市街地再開発事業等と連動のケースが多い」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑨特定街区制度」の「適用規模条件」として「1住・2住 0.5ha以上 住居・準工 0.3ha以上 近商・商 0.2ha以上 道路幅員8~22m以上 街地としての形状が整っていること」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「(マル十)誘導容積制度」の「適用規模条件」として「土地の有効利用、高度利用が要請されているにもかかわらず、条件が整っていない土地」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0083】図20の続きとして、図21において「5. 開発手法の検討(建築基準法をクリアーした上で)」各項目についての記述の説明を行う。「①総合設計制度」の「緩和内容」として「容積率(計算式による) 高さ制限(計算式による)」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。また、「②市街地住宅総合設計制度」の「緩和内容」として「容積率(割増分は住宅)高さ制限」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。また、「③市街地複合住宅総合設計制度」の「緩和内容」として「住宅割増分は借上住宅一般用途割増もあり、高さ制限緩和」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。また、「④一団地認定制度」の「緩和内容」として「建基法の集団規定が同一敷地の扱いとなる」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。

【0084】さらに、「⑤用途別容積型地区計画」の

「緩和内容」として「住宅用途の容積緩和」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。また、「⑥再開発地区計画」の「緩和内容」として「容積率、斜線、用途の緩和」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。また、「⑦住宅地高度利用地区計画」の「緩和内容」として「容積率、用途、建ぺい率斜線、高さ制限等の緩和」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。また、「⑧高度利用地区」の「緩和内容」として「容積率の緩和・建ぺい率、壁面等の制限あり」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。また、「⑨特定街区制度」の「緩和内容」として「容積率の緩和」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。また、「(マル十)誘導容積制度」の「緩和内容」として「誘導容積型地区計画および容積適正配分型地区計画の策定により容積を配分」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。

【0085】次に、「6. 公的資金の検討」のうち図22、図23、図24、図25、図26および図27に示される「6-(1) 公的補助金一覧」を説明する。まず、図22において、項目の「名称」としては、「①優良建築物整備事業 1) 優良再開発型 A. 共同化 B. 市街地環境整備 C. マンション建替 2) 市街地住宅供給型 D. 住宅複合利用 E. 優良住宅供給」、「②住宅市街地総合整備事業」、「③都市防災不燃化事業(制度要綱)」、「④沿道整備事業(幹線道路の沿道の整備に関する法律)」、「⑤街並、まちづくり総合支援事業」、「⑥市街地再開発事業(都市再開発法)」および「⑦大都市農地活用住宅供給整備促進事業」がある。

【0086】さらに、図23において、項目の「名称」としては、「⑧住宅街区整備事業」、「⑨地区再開発促進事業(制度要綱)」、「(マル十)土地区画整理事業(土地区画整理法)」、「(マル十一)立体換地促進事業」、「(マル十二)緑地ミニ区画整理事業」、「(マル十三)共同駐車場整備促進事業」および「(マル十四)農住組合制度」がある。

【0087】上記した各「名称」の「所管」として、図22において、「①優良建築物整備事業 1) 優良再開発型 A. 共同化 B. 市街地環境整備 C. マンション建替 2) 市街地住宅供給型 D. 住宅複合利用 E. 優良住宅供給」については「建設省住宅局市街地建築課」であり、「②住宅市街地総合整備事業」については「建設省住宅局市街地住宅整備課」であり、「③都市防災不燃化事業(制度要綱)」については「建設省都市防災対策室」であり、「④沿道整備事業(幹線道路の沿道の整備に関する法律)」については「建設省道路環境対策室」であり、「⑤街並、まちづくり総合支援事業」については「建設省市街地建築課、宅地開発課」であ

り、「⑥市街地再開発事業(都市再開発法)」については「建設省市街地建築課、都市再開発課」であり、「⑦大都市農地活用住宅供給整備促進事業」については「建設省住環境整備課」である。

【0088】さらに、上記した各「名称」の「所管」として、図23において、「⑧住宅街区整備事業」については「建設省都市再開発課」であり、「⑨地区再開発促進事業(制度要綱)」については「建設省都市再開発課」であり、「(マル十)土地区画整理事業(土地区画整理法)」については「建設省区画整理課」であり、「(マル十一)立体換地促進事業」については「建設省区画整理課」であり、「(マル十二)緑地ミニ区画整理事業」については「建設省都市局区画整理課」であり、「(マル十四)農住組合制度」については「国土庁土地局、農水省経済局・構造改善局、建設省建設経済局・都市局・住宅局」である。

【0089】図22に示される各項目についての「目的」の説明を行う。まず、「①優良建築物整備事業 1) 優良再開発型 A. 共同化 B. 市街地環境整備 C. マンション建替 2) 市街地住宅供給型 D. 住宅複合利用 E. 優良住宅供給」の「目的」として「土地の合理的利用を図りつつ優良な建築物等の整備促進を図ることにより、市街地環境整備、市街地住宅の供給を促進する」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0090】また、「②住宅市街地総合整備事業」の「目的」として「大都市等の既成市街地において、市街地住宅の建設と公共施設の整備等を総合的に行う。」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「③都市防災不燃化事業(制度要綱)」の「目的」として「大震災火災時の住民の生命・身体・安全確保」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「④沿道整備事業(幹線道路の沿道の整備に関する法律)」の「目的」として「道路交通騒音により生ずる障害の防止、沿道の適正かつ合理的な土地活用の促進」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0091】また「⑤街並・まちづくり総合支援事業」の「目的」として「地区計画等を活用しつつ、建築物整備を中心とした総合的な市街地の整備、良好な景観形成等を図る」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑥市街地再開発事業(都市再開発法)」の「目的」として「市街地内における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑦大都市農地活用住宅供給整備促進事業」の「目的」として「大都市地域の市街化区域内農地における住宅供給促進と合わせ道路等の地区施設を整備する、農協、農住組合向け」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0092】さらに、図23において、「⑧住宅街区整備事業」の「目的」として「良好な住宅市街地の整備と

10

20

30

40

50

21

良質な中高層共同住宅の供給を公共施設整備と併せて行い、宅地としての利用の促進を図る」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑨地区再開発促進事業（制度要綱）」の「目的」として「共同化等による建築物の整備と都市計画決定された道路等用地（公共用地）の創出」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0093】また、「（マル十）土地区画整理事業（土地区画整理法）」の「目的」として「公共施設の整備改善及び宅地利用の増進、換地手法により、個々の宅地の再配置と、減歩による公共施設用地の確保」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「（マル十一）立体換地促進事業」の「目的」として「中心市街地における土地区画整理事業の促進と合わせ土地の高度利用を図る」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0094】また、「（マル十二）緑住ミニ区画整理事業」の「目的」として「市街化区域内農地の計画的市街化を図るため土地区画整理事業により良好な市街地を形成する」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「（マル十三）共同駐車場整備促進事業」の「目的」として「駐車場の不足する都市の中心市街地において、駐車場の共同整備等を図る」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「マル十四農住組合制度」の「目的」として「当面の営農の継続を図りつつ住宅地へ転換する事業を行うための組織化を支援する。」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0095】次に、図24において、「①優良建築物整備事業 1) 優良再開発型 A. 共同化 B. 市街地環境整備 C. マンション建替 2) 市街地住宅供給型 D. 住宅複合利用 E. 優良住宅供給」、「②住宅市街地総合整備事業」、「③都市防災不燃化事業（制度要綱）」、「④沿道整備事業（幹線道路の沿道の整備に関する法律）」、「⑤街並・まちづくり総合支援事業」、「⑥市街地再開発事業（都市再開発法）」および「⑦大都市農地活用住宅供給整備促進事業」の各項目の運用用途が「戸建」、「」および「その他」でチェックされる形式になっている。

【0096】次に、前述の続きとして、図25において、「⑧住宅街区整備事業」、「⑨地区再開発促進事業（制度要綱）」、「（マル十）土地区画整理事業（土地区画整理法）」、「（マル十一）立体換地促進事業」、「マル十二緑住ミニ区画整理事業」、「（マル十三）共同駐車場整備促進事業」および「（マル十四）農住組合制度」の各項目の運用用途が「戸建」、「」および「その他」でチェックされる形式になっている。

【0097】さらに、図24において、各項目の「対象地域」について説明する。まず、「①優良建築物整備事業 1) 優良再開発型 A. 共同化 B. 市街地環境整備 C. マンション建替 2) 市街地住宅供給型 D. 住

22

宅複合利用 E. 優良住宅供給」の「対象地域」として「三大都市圏の規制市街地等」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0098】また、「②住宅市街地総合整備事業」の「対象地域」として「三大都市圏の規制市街地等」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「③都市防災不燃化事業（制度要綱）」の「対象地域」として「三大都市圏の規制市街地地震防災対策強化地域等の不燃化促進区域内」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「④沿道整備事業（幹線道路の沿道の整備に関する法律）」の「対象地域」として「沿道整備計画区域内」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0099】また「⑤街並・まちづくり総合支援事業」の「対象地域」として「市町村の策定した対象区域内」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑥市街地再開発事業（都市再開発法）」には、指定がない。また、「⑦大都市農地活用住宅供給整備促進事業」の「対象地域」として「市街化区域内、大都市法による供給計画の重点地域内」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0100】さらに、図25において、「⑧住宅街区整備事業」の「対象地域」として「三大都市圏の規制市街地及び近郊整備地帯等」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑨地区再開発促進事業（制度要綱）」の「対象地域」として「再開発方針1号市街地街区整備計画策定地区」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0101】また、「（マル十）土地区画整理事業（土地区画整理法）」の「対象地域」として「都市計画区域内」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「（マル十一）立体換地促進事業」の「対象地域」として「土地区画整理事業地内」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0102】また、「（マル十二）緑住ミニ区画整理事業」の「対象地域」として「大都市地域の特定市、市街化が相当程度に進んであり、農地が介在的に残っている地域」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「（マル十三）共同駐車場整備促進事業」の「対象地域」として「駐車場整備地区内、または商業地域、近隣商業地域」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「（マル十四）農住組合制度」の「対象地域」として「三大都市圏の規制市街地」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0103】さらに、図26において、各項目の「適用規模条件」について説明する。まず、「①優良建築物整備事業 1) 優良再開発型 A. 共同化 B. 市街地環境整備 C. マンション建替 2) 市街地住宅供給型 D. 住宅複合利用 E. 優良住宅供給」の「適用規模条件」として「概ね 1,000m²以上 A. 2人以上

10

20

30

40

50

23

の地権者 B. 建築協定、地区計画等の設定 C. 10人以上の区分所有者D. 他の施設との複合建築 E. 公共的な住宅の供給」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0104】また、「②住宅市街地総合整備事業」の「適用規模条件」として「概ね5ha以上 かつ、拠点開発地区20%以上地方公共団体等が策定する整備計画で定める整備地区内」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「③都市防災不燃化事業（制度要綱）」の「適用規模条件」として「2階以上の耐火建築物の建築」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「④沿道整備事業（幹線道路の沿道の整備に関する法律）」の「適用規模条件」として「緩衝建築物（間口率、高さの最低限度、遮音構造等）、防音工事（建築）基準法に基づく条例で定められた防音構造」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0105】また「⑤街並・まちづくり総合支援事業」の「適用規模条件」として「おおむね5ha以上」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑥市街地再開発事業（都市再開発法）」として「高度利用区域内 耐火建築物が1/3以下 土地利用が不健全であること」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑦大都市農地活用住宅供給整備促進事業」の「適用規模条件」として「1ha以上」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0106】さらに、図26において、各項目の「補助内容」について説明する。まず、「①優良建築物整備事業 1) 優良再開発型 A. 共同化 B. 市街地環境整備C. マンション建替 2) 市街地住宅供給型 D. 住宅複合利用 E. 優良住宅供給」の「補助内容」として「調査設計費 2/3 土地整備費 2/3 共同施設整備費 2/3」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。

【0107】また、「②住宅市街地総合整備事業」の「補助内容」として「調査設計費 2/3 土地整備費 2/3 共同施設整備費 2/3 従前居住者用賃貸住宅の建設費 1/2 開発事業計画作成費 2/3」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。また、「③都市防災不燃化事業（制度要綱）」の「補助内容」として「対象床面積に応じた建築助成費の補助」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。また、「④沿道整備事業（幹線道路の沿道の整備に関する法律）」の「補助内容」として「緩衝建築物人建設費等の一部負担 防音工事助成」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。

【0108】また「⑤街並・まちづくり総合支援事業」の「補助内容」として「生活基盤施設整備費」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。また、「⑥市街地再開発事業（都市再開発法）」と

24

して「助成 融資 税制 容積率・建ぺい率等の緩和措置」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。また、「⑦大都市農地活用住宅供給整備促進事業」の「補助内容」として「計画策定費 土地施設整備費」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。

【0109】さらに、図27において、「⑧住宅街区整備事業」の「適用規模条件」として「第二種住居専用地域内（住居地域を含んでもよい） 高度利用地区内 1ha以上 大部分が空き地 都市機能の増進と住宅不足の緩和に貢献すること」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑨地区再開発促進事業（制度要綱）」の「適用規模条件」として「敷地の共同化等 施行区域原則1000m²（街区整備計画策定区域内にあっては500m²）」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0110】また、「（マル十）土地区画整理事業（土地区画整理法）」の「適用規模条件」として「組合の場合7人以上」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「（マル十一）立体換地促進事業」の「適用規模条件」として「（減価償却金地区型）中心市街等 従前市街化率80%以上 従前公共用地率30%以上（過小宅地対策地区型）過小宅地対策必要 過小宅地30筆以上若しくは総筆数の10%以上」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0111】また、「（マル十二）緑住ミニ区画整理事業」の「適用規模条件」として「宅地並課税農地を5,000m²以上含む3人以上の地権者、農住組合、区画整理組合等」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「（マル十三）共同駐車場整備促進事業」の「適用規模条件」として「10人以上の土地所有者駐車台数50台以上」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「（マル十四）農住組合制度」の「適用規模条件」として「1ha以上の一団の市街化区域内 農地を含む 農地面積が70%以上」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0112】さらに、図27において、各項目の「補助内容」について説明する。「⑧住宅街区整備事業」の「補助内容」として「都市計画道路管理者負担金 基本計画作成費 事業計画作成費 生活基盤施設整備費 住宅公庫の融資 税制上の特例」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。また、「⑨地区再開発促進事業（制度要綱）」の「補助内容」として「調査設計計画費 土地整備費 共同施設整備費」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。

【0113】また、「（マル十）土地区画整理事業（土地区画整理法）」の「補助内容」として「調査設計費 換地諸費用 移転・移設費 整地費 その他」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項があ

る。また、「(マル十一)立体換地促進事業」の「補助内容」として「共同施設整備費 調査設計計画費」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。

【0114】また、「(マル十二)緑住ミニ区画整理事業」の「補助内容」として「事業計画策定 調査設計費 移転移設費 公共施設設備費 宅地整備費 上下水道等設備費」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。また、「(マル十三)共同駐車場整備促進事業」の「補助内容」として「整備計画策定費 駐車場整備費」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。また、「(マル十四)農住組合制度」の「補助内容」として「市街化区域内で営農が認められる低利融資、税の免税 計画策定、公共施設設備費等について」が示され、その内容に対する「採用適否の一次判定」の項がある。

【0115】次に、「6. 公的資金の検討」のうち図28、図29、図30、図31、図32および図33に示される「6-(2) 公的融資一覧」を説明する。まず、図28において、項目の「名称」としては、「①民間宅地造成融資・一般宅地開発事業」、「②民間宅地造成融資・土地区画整理事業」、「③緊急宅地供給促進事業融資」、「④市街地再開発融資」、「⑤優良分譲住宅融資・団地A・団地B」、「⑥中高層建築物等融資」、「⑦農地転用優良分譲住宅融資」および「⑧団地関連施設等融資」がある。

【0116】さらに、図29において、項目の「名称」としては、「①特定民間都市基盤施設整備融資」、「②民間宅地開発事業」、「③大規模ニュータウンセンター地区整備事業」、「④高度情報化建築物(インテリジェント・ビル)整備事業」、「⑤人に優しい建築物(ハートフル・ビル)整備促進事業」、「⑥環境低負荷型建物(エコケアビル)整備事業」および「⑦エネルギー有効利用型認定業務用設備等導入促進事業」がある。

【0117】上記した各「名称」の「機関」としては、図28において、「①民間宅地造成融資・一般宅地開発事業」、「②民間宅地造成融資・土地区画整理事業」、「③緊急宅地供給促進事業融資」、「④市街地再開発融資」、「⑤優良分譲住宅融資・団地A・団地B」、「⑥中高層建築物等融資」、「⑦農地転用優良分譲住宅融資」および「⑧団地関連施設等融資」の全てが「住宅金融公庫」である。

【0118】さらに、上記した各「名称」の「機関」としては、図29において、「①特定民間都市基盤施設整備融資」、「②民間宅地開発事業」、「③大規模ニュータウンセンター地区整備事業」、「④高度情報化建築物(インテリジェント・ビル)整備事業」、「⑤人に優しい建築物(ハートフル・ビル)整備促進事業」、「⑥環境低負荷型建物(エコケアビル)整備事業」および「⑦エネルギー有効利用型認定業務用設備等導入促進事業」

全てが「日本開発銀行」である。特に、「①特定民間都市基盤施設整備融資」の項に対しては、「民間都市開発推進機構と提携した融資制度」が示されている。

【0119】次に、図28に示される各項目についての「目的」の説明を行う。まず、「①民間宅地造成融資・一般宅地開発事業」の目的として「宅地供給のための土地取得費及び造成費を融資」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0120】また、「②民間宅地造成融資・土地区画整理事業」の「目的」として「宅地供給のための土地取得費及び造成費を融資」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「③緊急宅地供給促進事業融資」の「目的」として「地方公共団体との連携のもとで緊急に宅地供給を促進するための土地取得費及び造成費を融資」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「④市街地再開発融資」の「目的」として「市街地内の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進するための建設費及び土地取得費の融資」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0121】また「⑤優良分譲住宅融資・団地A・団地B」の「目的」として「計画的・集団的に建物の分譲住宅の促進」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑥中高層建築物等融資」の目的として「市街地の整備と土地の高度利用と不燃化を促進し、市街地住宅の促進」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑦農地転用優良分譲住宅融資」の「目的」として「特定市街化区域農地の宅地化の促進として農地を転用した分譲住宅の建設」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑧団地関連施設等融資」の「目的」として「宅地造成、住宅建設に併せて整備される施設に対して融資・関連公共施設整備資金(道路・河川・公園・下水道)・関連公益施設整備資金(学校・幼稚園・児童館・公民館)・店舗等建設資金融資(文化・スポーツ施設含む)」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0122】さらに、図29において、「①特定民間都市基盤施設整備融資」の「目的」として「民間業者による優良な都市開発プロジェクトを推進し良好な市街地の形成の促進を図る」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「②民間宅地開発事業」の「目的」として「住宅と業務系施設が調和して立地する新市街地の整備促進を図る」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0123】また、「③大規模ニュータウンセンター地区整備事業」の「目的」として「大規模ニュータウンに居住する住民のための新市街地の整備促進」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「④高度情報化建築物(インテリジェント・ビル)整備事業」の「目的」として「高度情報化社会に対応し得る優良な建築ストックの整備及び都市機能の更新を図る」が示さ

れ、その内容に対するチェック項がある。

【0124】また、「⑤人に優しい建築物（ハートフル・ビル）整備促進事業」の「目的」として「高齢者・障害者等に総合的に配慮した民間建築物の整備促進を図る」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑥環境低負荷型建物（エコケアビル）整備事業」の「目的」として「環境に対する負荷を低減した建築物の整備促進を図る」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑦エネルギー有効利用型認定業務用設備等導入促進事業」の「目的」として「エネルギー有効利用型の建築設備等の導入を促進し、省エネ性能の高い建築物の整備促進を図る」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0125】次に、図30において、「①民間宅地造成融資・一般宅地開発事業」、「②民間宅地造成融資・土地区画整理事業」、「③緊急宅地供給促進事業融資」、「④市街地再開発融資」、「⑤優良分譲住宅融資・団地A・団地B」、「⑥中高層建築物等融資」、「⑦農地転用優良分譲住宅融資」および「⑧団地関連施設等融資」の各項目の運用用途が「戸建」、「」および「その他」でチェックされる形式になっている。

【0126】次に、前述の続きとして、図30において、「①特定民間都市基盤施設整備融資」、「②民間宅地開発事業」、「③大規模ニュータウンセンター地区整備事業」、「④高度情報化建築物（インテリジェント・ビル）整備事業」、「⑤人に優しい建築物（ハートフル・ビル）整備促進事業」、「⑥環境低負荷型建物（エコケアビル）整備事業」および「⑦エネルギー有効利用型認定業務用設備等導入促進事業」の各項目の運用用途が「戸建」、「」および「その他」でチェックされる形式になっている。

【0127】さらに、図30において、各項目の「対象地域」について説明する。まず、「①民間宅地造成融資・一般宅地開発事業」の「対象地域」として「・3大都市圏および通勤圏内人口10万人以上の都市の通勤圏・むら・まち活性化宅地開発事業では全国・新ふさとマイホーム推進事業では大都市地域を除く」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0128】また、「②民間宅地造成融資・土地区画整理事業」の「対象地域」として「・全国 但し、個人施行は3大都市圏及び通勤圏内人口10万人以上の都市で総裁が認める地域」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「③緊急宅地供給促進事業融資」の「対象地域」として「大都市及び地方拠点都市地域での宅地開発事業「建設省の推薦を受けたもの」」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「④市街地再開発融資」の「対象地域」として「全国」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0129】また、「⑤優良分譲住宅融資・団地A・団地B」の「対象地域」として「全国」が示され、そ

の内容に対するチェック項がある。また、「⑥中高層建築物等融資」の「対象地域」として「全国」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑦農地転用優良分譲住宅融資」の「対象地域」として「全国」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑧団地関連施設等融資」の「対象地域」として「全国」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0130】さらに、図31において、「①特定民間都市基盤施設整備融資」の「対象地域」として「東京23区、大阪市、名古屋市の中心部以外の都市計画区域又は臨港地区内」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「②民間宅地開発事業」の「対象地域」として「三大都市圏（近隣地域を含む）及び人口10万人以上の都市の通勤圏」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0131】また、「③大規模ニュータウンセンター地区整備事業」の「対象地域」として「三大都市圏（近隣地域を含む）及びこれに近接する人口25万人以上の都市の通勤圏」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「④高度情報化建築物（インテリジェント・ビル）整備事業」の「対象地域」として「全国」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0132】また、「⑤人に優しい建築物（ハートフル・ビル）整備促進事業」の「対象地域」として「全国」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑥環境低負荷型建物（エコケアビル）整備事業」の「対象地域」として「全国」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑦エネルギー有効利用型認定業務用設備等導入促進事業」の「対象地域」として「全国」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0133】さらに、図32において、各項目の「適用規模条件」について説明する。まず、「①民間宅地造成融資・一般宅地開発事業」の「適用規模条件」として「・規模：5ha以上・宅地供給促進計画地域内の事業 大都市法関連事業 遊休土地転換利用促進地区内事業・標準区画：有効宅地面積70%以上（1区画165m²～420m²）」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0134】また、「②民間宅地造成融資・土地区画整理事業」の「適用規模条件」として「・規模：5ha以上（1.65ha以上100ha以下 条件は同情）・先買に係わる土地面積および保留地面積が20%以上・標準区画：有効宅地面積の70%以上」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「③緊急宅地供給促進事業融資」の「適用規模条件」として「・規模：1.65ha以上・住宅用地が全体（公共施設用地を除く）の1/2以上 公共用地が全体の30%以上」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「④市街地再開発融資」の「適用規模条件」

として「・住宅部分が全体の1/4以上・延床面積

1) 施設建築物: 2000m²以上 2) 特定街区内建築物: 建築物にて相違・分譲時は原則公募/譲渡価格限度」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0135】また、「⑤優良分譲住宅融資・団地A・団地B」の「適用規模条件」として「・規模: 10戸以上・住宅床面積: 75~280m²・分譲時は原則公募/譲渡価格限度・共同住宅の延床: 1,000m²以上」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑥中高層建築物等融資」の「適用規模条件」として「・住宅部分が全体の1/4以上・敷地面積 250m²以上・延床面積 1,000m²以上」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0136】また、「⑦農地転用優良分譲住宅融資」の「適用規模条件」として「・敷地面積: 1,000m²以上・3階以上耐火共同住宅で延床1,000m²以上・1戸当たり: 55~280m²・分譲時は原則公募/譲渡価格限度」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑧団地関連施設等融資」の「適用規模条件」として「・事業面積: 20ha以上・住宅地面積の割合が60%以上・公庫融資住宅: 300戸以上」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0137】さらに、図32において、各項目の「融資内容」について説明する。まず、「①民間宅地造成融資・一般宅地開発事業」の「融資内容」として「住宅用地・土地取得費の80~50%・造成費の80% 公共・公益施設用地・取得・造成費の90%」が示され、その内容に対する「金利期間」の項目「4. 35% 10~7年」と「採用適否の一次判定」との項がある。

【0138】また、「②民間宅地造成融資・土地区画整理事業」の「融資内容」として「住宅用地・土地取得費の80~50%・造成費の80% 公共・公益施設用地・取得・造成費の90%」が示され、その内容に対する「金利期間」の項目「4. 25% 10~7年」と「採用適否の一次判定」との項がある。また、「③緊急宅地供給促進事業融資」の「融資内容」として「土地取得費・造成費の90% (宅地造成基準価額を超える時は宅地造成基準価額)」が示され、その内容に対する「金利期間」の項目「4. 25% 10年」と「採用適否の一次判定」との項がある。また、「④市街地再開発融資」の「融資内容」として「建設費・土地取得の80%」が示され、その内容に対する「金利期間」の項目「4. 35% 25年」と「採用適否の一次判定」との項がある。

【0139】また、「⑤優良分譲住宅融資・団地A・団地B」の「融資内容」として「建設費・土地取得の80% 建設費の80%」が示され、その内容に対する「金利期間」の項目「4. 35% 引き渡し(25年)

(35年)」と「採用適否の一次判定」との項がある。

また、「⑥中高層建築物等融資」の「融資内容」として「建設費・土地取得の80%」が示され、その内容に対する「金利期間」の項目「4. 35% 25年」と「採用適否の一次判定」との項がある。また、「⑦農地転用優良分譲住宅融資」の「融資内容」として「建築費及び土地取得相当費の85%」が示され、その内容に対する「金利期間」の項目「4. 15% 引渡し (35年)」と「採用適否の一次判定」との項がある。また、「⑧団地関連施設等融資」の「融資内容」として「建築費及び土地取得相当費の85%」が示され、その内容に対する「金利期間」の項目「4. 15% 引渡し (35年)」と「採用適否の一次判定」との項がある。

【0140】さらに、図29において、「①特定民間都市基盤施設整備融資」の「適用規模条件」として「事業規模 面積 1,000m²以上 延床 1,000m²以上公共施設の整備を伴うもの対象工事費が全事業費の20%」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「②民間宅地開発事業」の「適用規模条件」として「住宅系施設と業務系施設が調和した新市街地の開発及びこれと一体的に整備される拠点施設全体開発面積30ha以上150ha未満」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0141】また、「③大規模ニュータウンセンター地区整備事業」の「適用規模条件」として「ニュータウン (原則20ha以上) のセンター施設 (ショッピングセンター、教育文化施設、行政サービス施設、スポーツ・レクリエーション施設等)」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「④高度情報化建築物 (インテリジェント・ビル) 整備事業」の「適用規模条件」として「高度な電気通信施設・情報処理対応機能、防災・環境等総合管理制御機能等を有する」が示され、その内容に対するチェック項がある。

【0142】また、「⑤人に優しい建築物 (ハートフル・ビル) 整備促進事業」の「適用規模条件」として「高齢者・障害者等の・移動の自由・便利・快適性・安全性・社会参加の促進等に総合的に配慮した、先進的なビルであること」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑥環境低負荷型建物 (エコケアビル) 整備事業」の「適用規模条件」として「総合的に環境に配慮した以下の要件を満たす建築物 1) 省エネ性能が高い 2) 節水、汚濁負荷の低減のための措置が施されている 3) 周辺環境への適切な配慮がなされている 4) ゴミ削除のための措置が施されている」が示され、その内容に対するチェック項がある。また、「⑦エネルギー有効利用型認定業務用設備等導入促進事業」の「適用規模条件」として「省エネ性能の高い建築物に設置される省エネ性能の向上に相当程度寄与する建築設備等」が示され、その内容に対するチェック項がある。

る。

31

【0143】次に、図33において、各項目の「融資内容」について説明する。まず、「①特定民間都市基盤施設整備融資」の「融資内容」として「工事費の50%（公共特利）」が示され、その内容に対する「金利期間」の項目「4.3% 20年据置 5年間」と「採用適否の一次判定」との項がある。また、「②民間宅地開発事業」の「融資内容」として「業務系施設用地及び関連公共公益施設用地取得費の30%以内及び造成費の30%以内」が示され、その内容に対する「金利期間」の項目「4.75% 10年 25年間」と「採用適否の一次判定」との項がある。

【0144】また、「③大規模ニュータウンセンター地区整備事業」の「融資内容」として「工事費40%」が示され、その内容に対する「金利期間」の項目「4.85% 25年 据置 5年間」と「採用適否の一次判定」との項がある。また、「④高度情報化建築物（インテリジェント・ビル）整備事業」の「融資内容」として「ビル工事費 40%以内又は70%以内（有識間、地域等により上限が異なる）」が示され、その内容に対する「金利期間」の項目「4.75% 25年」と「採用適否の一次判定」との項がある。

【0145】また、「⑤人に優しい建築物（ハートフル・ビル）整備促進事業」の「融資内容」として「ビル工事の40%」が示され、その内容に対する「金利期間」の項目「4.75% 25年」と「採用適否の一次判定」との項がある。また、「⑥環境低負荷型建物（エコケアビル）整備事業」の「融資内容」として「ビル工事費の50%」が示され、その内容に対する「金利期間」の項目「4.7% 25年 据置5年間」と「採用適否の一次判定」との項がある。また、「⑦エネルギー有効利用型認定業務用設備等導入促進事業」の「融資内容」として「対象設備費の50%（利子補給あり）」が示され、その内容に対する「金利期間」の項目「4.7% 耐用年数」と「採用適否の一次判定」との項がある。

【0146】次に、図34、図35、図36及び図37に示されている「事業手法の検討」に付いて説明する。「事業手法の検討」は、「戸建分譲事業」5項目、「マンション事業」9項目および「税務関係調査」11項目の合計として、25項目の検索項目で構成されている。まず、図34および図35に示されている「区分」における「戸建分譲事業」と「マンション事業」について説明する。図34における「戸建分譲事業」の「方式名称」の項目として、「自社分譲方式」、「共同分譲方式」、「販売代理方式」、「単純請負方式」、「ミニコープ方式」および「定期借地方式」がある。これらの各方式には、それぞれ「仕組みの概要」が示されている。まず、「自社分譲方式」の「仕組みの概要」の項には、「自社開発による分譲事業」が示されている。

【0147】また、「共同分譲方式」の「仕組みの概要」の項には、「土地所有法人とのタイアップにより、

32

当社は建物の建設、販売を行う。」が示されている。

「販売代理方式」の「仕組みの概要」の項には、「販売の見返りに請負工事を獲得する。」が示されている。

「単純請負方式」の「仕組みの概要」の項には、「請負工事の受注。」が示されている。「ミニコープ方式」の「仕組みの概要」の項には、「先行客付によりユーザーより請負工事を受注する。造成工事、建築工事はユーザーが直接発注する。」が示されている。「定期借地方式」の「仕組みの概要」の項には、「定期借地権の活用により、請負工事を獲得する。」が示されている。

【0148】また、図35における「マンション事業」の「方式名称」の項目として、「自社分譲方式」、「共同分譲方式」、「販売代理方式」、「単純請負方式」、「総合規格請負方式」、「小口化分譲方式」、「等価交換方式」、「ミニコープ方式」および「定期借地方式」がある。これらの各方式には、それぞれ「仕組みの概要」が示されている。まず、「自社分譲方式」の「仕組みの概要」の項には、「自社開発による分譲事業。素地購入と完成宅地での購入のケースがある。」が示されている。

【0149】また、「共同分譲方式」の「仕組みの概要」の項には、「土地所有法人とのタイアップにより販売リスクの軽減化を図る。」が示されている。「販売代理方式」の「仕組みの概要」の項には、「販売の見返りに請負工事を獲得する。」が示されている。「単純請負方式」の「仕組みの概要」の項には、「請負工事の受注。」が示されている。「総合企画請負方式」の「仕組みの概要」の項には、「事業企画立案から、建設販売、運営、管理まで一括して請負、特優賃制度の活用も可能。」が示されている。

【0150】また、「小口化分譲方式」の「仕組みの概要」の項には、「共有持分を小口に分けて販売し、運用益を還元する。」が示されている。「等価交換方式」の「仕組みの概要」の項には、「土地と建築費を出し合い、応分の床を獲得する。」が示されている。「ミニコープ方式」の「仕組みの概要」の項には、「先行客付によりユーザーより請負工事を受注する。土地は地主とユーザーとで直接売買する。」が示されている。「定期借地方式」の「仕組みの概要」の項には、「定期借地権の活用により分譲事業を行う。」が示されている。

【0151】また、図34および図35には、「戸建分譲事業」および「マンション事業」の各方式における「事業パートナー」、「事業機会」、「資金負担」、「収益性」、「事業リスク」および「備考」の項目が示されている。まず、図34に示される「戸建分譲事業」について説明する。「自社分譲方式」において、「事業パートナー」は「-」が示され、「事業機会」は「分譲利益」が示され、「資金負担」は「用地費 建築費」が示され、「収益性」は「高い」が示され、「事業リスク」は「高い」が示され、「備考」は「」が示されてい

る。

【0152】また、「共同分譲方式」において、「事業パートナー」は「土地所有法人(宅建業者)」が示され、「事業機会」は「分譲利益(建物)」が示され、「資金負担」は「建築費」が示され、「収益性」は「普通」が示され、「事業リスク」は「低い」が示され、「備考」は「」が示されている。「販売代理方式」において、「事業パートナー」は「土地所有法人」が示され、「事業機会」は「販売手数料 請負利益」が示され、「資金負担」は「無」が示され、「収益性」は「普通」が示され、「事業リスク」は「低い」が示され、「備考」は「買取保証条件の確認」が示されている。

【0153】また、「単純請負方式」において、「事業パートナー」は「エンドユーザー、デベロッパー、公団公社」が示され、「事業機会」は「請負利益」が示され、「資金負担」は「無」が示され、「収益性」は「普通」が示され、「事業リスク」は「なし」が示され、「備考」は「」が示されている。「ミニコープ方式」において、「事業パートナー」は「エンドユーザー」が示され、「事業機会」は「請負利益 コーディネートフィー」が示され、「資金負担」は「無」が示され、「収益性」は「普通」が示され、「事業リスク」は「低い」が示され、「備考」は「土地の希少性のある地域に適用」が示されている。「定期借地方式」において、「事業パートナー」は「エンドユーザー」が示され、「事業機会」は「請負利益」が示され、「資金負担」は「無」が示され、「収益性」は「普通」が示され、「事業リスク」は「低い」が示され、「備考」は「」が示されている。

【0154】次に、図35において「マンション事業」の各項目について説明する。「自社分譲方式」において、「事業パートナー」は「」が示され、「事業機会」は「分譲利益」が示され、「資金負担」は「用地費 建築費」が示され、「収益性」は「高い」が示され、「事業リスク」は「高い」が示され、「備考」は「」が示されている。「共同分譲方式」において、「事業パートナー」は「土地所有法人(宅建業者)」が示され、「事業機会」は「分譲利益(応分)」が示され、「資金負担」は「用地費(応分) 建築費(応分)」が示され、「収益性」は「高い」が示され、「事業リスク」は「低い」が示され、「備考」は「」が示されている。

【0155】また、「販売代理方式」において、「事業パートナー」は「土地所有法人」が示され、「事業機会」は「販売手数料 元請利益」が示され、「資金負担」は「無」が示され、「収益性」は「低い」が示され、「事業リスク」は「低い」が示され、「備考」は「買取保証条件の確認」が示されている。「単純請負方式」において、「事業パートナー」は「地主」が示され、「事業機会」は「元請利益」が示され、「資金負担」は「無」が示され、「収益性」は「低い」が示さ

れ、「事業リスク」は「なし」が示され、「備考」は「」が示されている。

【0156】また、「総合企画請負方式」において、「事業パートナー」は「地主」が示され、「事業機会」は「企画料 元請利益」が示され、「資金負担」は「無」が示され、「収益性」は「普通」が示され、「事業リスク」は「低い」が示され、「備考」は「買取保障、テナント保障の確認」が示されている。「小口化分譲方式」において、「事業パートナー」は「」が示され、「事業機会」は「分譲利益運用利益」が示され、「資金負担」は「用地費 建築費」が示され、「収益性」は「高い」が示され、「事業リスク」は「高い」が示され、「備考」は「テナント確保」が示されている。「等価交換方式」において、「事業パートナー」は「地主」が示され、「事業機会」は「分譲・運用利益 元請利益」が示され、「資金負担」は「建築費」が示され、「収益性」は「普通」が示され、「事業リスク」は「低い」が示され、「備考」は「地価が安定していること」が示されている。

【0157】また、「ミニコープ方式」において、「事業パートナー」は「エンドユーザー」が示され、「事業機会」は「元請利益 コーディネートフィー」が示され、「資金負担」は「無」が示され、「収益性」は「低い」が示され、「事業リスク」は「なし」が示され、「備考」は「」が示されている。「定期借地方式」において、「事業パートナー」は「地主」が示され、「事業機会」は「分譲利益」が示され、「資金負担」は「保証金 建築費」が示され、「収益性」は「普通」が示され、「事業リスク」は「高い」が示され、「備考」は「一種当たりの土地単価が高い地域に適用」が示されている。

【0158】次に、図36、図37、図38および図39に示されている「7-(2) 税務関係調査」に付いて説明する。まず、図36に示されている「課税」における「項目」と「原則税率」について説明する。「項目」の「1」の「不動産取得に関する課税」には、「a. 登録免許税」、「b. 不動産取得税」、「c. 特別土地保有税」および「d. 印紙税・消費税」が示されている。「a. 登録免許税」、「b. 不動産取得税」および「c. 特別土地保有税」の「原則税率」に項には、それぞれ「5%」、「4%」、「3%」と記されている。

【0159】次に、「2」の「保有に関する課税」には、「a. 固定資産税」、「b. 都市計画税」および「c. 特別土地保有税」が示されている。「a. 固定資産税」、「b. 都市計画税」および「c. 特別土地保有税」の「原則税率」の項には、それぞれ「1.4%」、「0.3%」、「1.4%」と記されている。

【0160】次に、「3」の「不動産運用(賃貸)に関する課税」には、「a. 不動産収益に関する所得税、法人税(含む住民税)」における「・経常収支に関する課

35

税」および「・一時金（権利金、保証金）に関する課税」と、「b. 事業所、事務所新設及び事業に関する課税」における「・事業所税 新設に関わる事業所税 6,000円/m² 事業に関わる事業所税 600円/m²」とが記されている。「a. 不動産収益に関する所得税、法人税（含む住民税）」における「・経常収支に関する課税」および「・一時金（権利金、保証金）に関する課税」の「原則税率」には、「法人（法人税）56% 個人（累進課税）65%（MAX）」が記されている。

【0161】次に、「4」の「譲渡（買換えを含む）」に関する課税・所得税、法人税（含む住民税）」において、「個人（所得税）」に関しては、「超短期（2年以内）」および「短期（2年超 5年以内）」として「①譲渡税×52% ②総合課税による上積税額×110%の多いほうの分譲課税」が記され、「長期（5年超）」として「譲渡益×39% 分離課税」が記されている。また、「法人（法人税）」に関しては、「超短期（2年以内）」として「67.5% 分離課税」が記され「短期（2年超 5年以内）」として「20% 追加課税」が記され、「長期（5年超）」として「10% 追加課税」が記されている。

【0162】次に、「5」の「相続税」において、「税率」の値は、「税額」の値が「800万円以下」、「1,000万円以下」、「3,000万円以下」、「5,000万円以下」、「1億円以下」、「2億円以下」、「4億円以下」、「20億円以下」および「20億円超」のとき、それぞれ「10%」、「15%」、「20%」、「25%」、「30%」、「40%」、「50%」、「60%」、「70%」と記されている。また、「原則税率」の項には、「10%～70%」が記されている。

【0163】次に、「6」の「贈与税」の「原則課税」の項には、「10～70%」が記されている。

【0164】次に、図37、図38および図39に示されている「7-（2）税務関係調査」の「節税」における「手法」、「概要」および「運用」の項目について説明する。まず、「1」の「不動産取得に関する課税」の「a. 登録免許税」に対応する「手法」の項には、「a. 課税標準について期限付の措置あり」が記され、同様に「概要」の項には、「・H. 6. 4. 1～H8. 3. 31 4/10 ・H8. 4. 1～H9. 3. 31 5/10」が記されている。

【0165】さらに、「不動産取得に関する課税」の「b. 不動産取得税」に対応する「手法」の項には、「b. 課税標準について期限付の措置あり」が記され、同様に「概要」の項には、「・H. 6 1/2 ・H7、H8 2/3」が記されている。「不動産取得に関する課税」の「c. 特別土地保有税」に対応する「手法」の項には、「c. 期間の猶予、納税義務の免除」が

36

記され、同様に「概要」の項には、「・住宅開発用地については、申請手続きをとれば2年間の猶予及び免除を受けることができる。」が記されている。

【0166】また、「2」の「保有に関する課税」の「a. 固定資産税」および「b. 都市計画税」に対応する「手法」の項には、「a・b（小規模）住宅用地の軽減特例」が記され、同様に「概要」の項には、「・一戸あたり200m²までの敷地の評価額について、固定資産税は1/6 都市計画税は1/3に、それ以上はおのおの1/3、2/3」が記されている。「保有に関する課税」の「c. 特別土地保有税」に対応する「手法」の項には、「c. 1-cと同様」が記され、同様に「概要」の項には、「・1-cと同様」が記されている。

【0167】また、「3」の「不動産運用（賃貸）に関する課税」の「a. 不動産収益に関する所得税、法人税（含む住民税）」に対応する「手法」の項には、「a. 損益通算・会社設立（個人—法人経営）」が記され、同様に「概要」の項には、「・建物についての減価償却費及び借入金金利は経費算入 土地の借入金金利については不動産所得同士では損益通算可能だがそれ以外が不可・一時金と賃料収入のバランス・メリット ①給与経費算入 ②繰越欠損 ③税率 ④所得分散」が記されている。

【0168】さらに、「不動産運用（賃貸）に関する課税」の「b. 事業所、事務所新設及び事業に関する課税」に対応する「手法」の項には、「b 免税点」が記され、同様に「概要」の項には、「・新設、増設 2,000m²以下 ・既設 1,000m²以下」が記されている。

【0169】次に、「4」の「譲渡（買換えを含む）」に関する課税・所得税、法人税（含む住民税）」に対応する「手法」の項には、「有料住宅地造成等の為の土地等の譲渡・優良建築物の建築事業の為の土地等の譲渡」、「・買換特例」、「・土地・建物一体譲渡」および「・交換による特例」が記されている。

【0170】さらに、「有料住宅地造成等の為の土地等の譲渡・優良建築物の建築事業の為の土地等の譲渡」に対応する「概要」の項には、「・長期保有値（5年超）の譲渡について 個人 39%（所得税+住民税）—20% 法人税 10%追加課税を免除」が記されている。また、「・買換特例」に対応する「概要」の項には、「①規制市街地等の内から外への買換え—80% 繰延課税 ②既成市街地内の立体買換え—80% ③減価償却資産への買換え—80%」が記されている。

【0171】また、「・土地・建物一体譲渡」に対応する「概要」の項には、「・建物譲渡価格＝原価×142%の利用」が記されている。また、「・株式譲渡」に対応する「概要」の項には、「・株式譲渡に関する課税＝売買益26%」が記されている。また、「・交換による

特例」に対応する「概要」の項には、「・適用条件をクリアーする必要がある」が記されている。

【0172】次に、「5」の「相続税」に対応する「手法」の項には、「・貸家建付地」の評価減、「・小規模宅地」の評価減、「・借入金の利用」および「・会社設立（個人—法人経営）」が記されている。

【0173】さらに、「・貸家建付地」の評価減に対応する「概要」の項には、「・土地；借地権割合×借家権割合の評価減・建物；借家権割合の評価減」が記されている。また、「・小規模宅地」の評価減に対応する「概要」の項には、「・200m²までの土地について①事業用・住宅用 ②賃貸用 50%減」が記されている。また、「・借入金の利用」に対応する「概要」の項には、「・借入金の債務控除」が記されている。また、「・会社設立（個人—法人経営）」に対応する「概要」の項には、「・株式所有により相続財産の分散を図る。」が記されている。

【0174】図40、図41、図42、図43、図44および図45に示される「事業計画書」は、「8—(1)戸建」55目および「8—(2)マンション」47項目の合計として、102項目の検索項目で構成されている。まず、図40に示される「8—(1)戸建」における「PJ名」の項目について説明する。「PJ名」の項目には、「開発面積」と「開発面積」に対応する「換算坪」、「販売面積」と「販売面積」に対応する「換算坪」、「有効率」および「販売区画数」の項がある。さらに、「売上」の項目は、「土地販売単価」、「建物販売単価」、「平均土地面積」、「平均建物面積」、「戸当り土地面積」、「戸当り建物価格」、「戸当り販売価格」、「土地売上高」、「建物売上高」および「売上総額」の各項で構成されている。

【0175】次に、図41に示される「8—(1)戸建」における「原価名」の項目について説明する。「原価」の項目は、「土地取得単価/m²」と「土地取得単価/m²」に対応する「換算坪」、「土地取得総額」、「造成費単価」、「造成費総額」、「部材費単価」、「部材費総額」、「本体工事単価」、「本体工事費」、「外構工事単価」、「外構工事費」、「外構工事単価（千円/坪 = 外構工事費/販売面積）」、「その他工事費」、「当社管理経費」、「開発関係経費」、「仲介企画料」、「*固定資産評価額は、土地取得価格の%と設定。」、「不動産取得税」、「登録免許税1」、「登録免許税2」、「固定資産税等」、「借入金利」および「事業費」で構成されている。

【0176】次に、図42に示される「8—(1)戸建」における「販売費」の項目について説明する。「販売費」の項目は、「広告宣伝費」に対応する「千円売上総額の%」、「販売手数料」に対応する「千円売上総額の%」および「販売促進費」に対応する「千円売上総額の%」の各項で構成されている。

さらに、図42に示される「8—(1)戸建」における「工程」の項目について説明する。「工程」の項目は、「土地取得期間 ヶ月」、「申請許認可期間 ヶ月」、「造成工事期間 ヶ月」、「建物建築期間 ヶ月」、「販売期間 ヶ月」、「契約から引渡まで ヶ月」および「全行程 年 ヶ月」の各項で構成されている。

【0177】次に、図43に示される「8—(1)戸建」における「益計算」の項目について説明する。「益計算」の項目は、「土地売上高」、「建物売上高」、「売上高」、「土地」、「建物」、「売上原価計」、「利益」、「広告宣伝費」、「販売手数料」、「販売促進費」、「小計」、「営業利益」、「収支差金利」、「PJ利益」、「事業費」、「間接経費」および「一次利益」の各項目で構成されている。また、「土地」の項目は、「取得費」、「造成費」、「当社管理経費」、「開発関係経費」、「仲介企画料」、「不動産取得税」、「登録免許税1」、「登録免許税2」、「固定資産税等」および「その他」の各項で構成されている。また、「建物」の項目は、「部材費」、「本体工事費」、「外構工事費」および「その他工事等」の各項で構成されている。

【0178】また、前述の各項目および各項には、「金額」および「適要・備考（算出方法・支払先等）」を記入する項が設けられている。「土地売上高」、「建物売上高」および「売上高」の「適要・備考（算出方法・支払先等）」の項には、「@千円/戸× 戸」が示されている。また、「取得費」および「造成費」の「適要・備考（算出方法・支払先等）」の項には、「@ 千円/戸× 坪」が示されている。「当社管理経費」の「適要・備考（算出方法・支払先等）」の項には、「造成費 千円 × %」が示されている。「仲介企画料」の「適要・備考（算出方法・支払先等）」の項には、「取得費 千円 × %」が示されている。「不動産取得税」の「適要・備考（算出方法・支払先等）」の項には、「土地評価額 千円 × 4.00%」が示されている。「登録免許税1」の「適要・備考（算出方法・支払先等）」の項には、「土地評価額 千円 × 5.00%」が示されている。「登録免許税2」の「適要・備考（算出方法・支払先等）」の項には、「千円 × 戸」が示されている。「固定資産税」の「適要・備考（算出方法・支払先等）」の項には、「土地評価額 千円 × 1.70%× 年分」が示されている。

【0179】さらに、「部材費」、「本体工事費」および「外構工事費」の「適要・備考（算出方法・支払先等）」の項には、「@ 千円/戸× 戸」が示されている。「広告宣伝費」、「販売手数料」および「販売促進費」の「適要・備考（算出方法・支払先等）」の「適要・備考（算出方法・支払先等）」の項には、「取得費

千円 × %」が示されている。「収支差金利」の項には、「金利 %」が示されている。「事業費」の「適要・備考(算出方法・支払先等)」の項には、「売上高 千円 × %」が示されている。

【0180】次に、図44に示される「8-(2)マンション」における「事業概要」について説明する。まず、「所在地」を明記する項がある。そして、「事業概要」は、「地積」、「都市規制」、「建物概要」、「販売概要」および「備考」の項目で構成されている。「地積」の項目には、「公募 坪 実測 坪」が記されている。「都市規制」の項目には、「用途地域 建ぺい率 % 容積率 % 防火指定 高度地区」が記されている。「建物概要」の項目には、「建物用途 構造規模 法床面積 坪 専有面積 坪 施行床面積 坪 レンタル比 % 建築費 千円/坪」が記されている。「販売概要」の項目には、「販売単価 千円/戸 販売坪単価 千円/坪 一戸当たり専有面積 坪/戸 間取構成 販売時期」が記されている。

【0181】次に、図45に示される「8-(2)マンション」における各項目について説明する。項目としては、「売上高」、「取得費」、「工事費」、「原価経費」、「売上原価合計」、「粗利益」、「販売費」、「営業利益」、「収支差金額」、「PJ利益」、「事業費」、「間接経費」および「一次利益」の各項目で構成されている。また、「工事費」の項目は、「建築工事費」、「工事予備費」、「立体駐車場」、「解体工事費」および「モデルルーム」の各項目で構成されている。また、「原価経費」の項目は、「仲介紹介料」、「租税公課」、「公共負担金」、「引込負担金」、「近隣補償費」、「企画料」、「設計料」および「工事経費他」の各項目で構成されている。また、「販売費」の項目は、「広告宣伝費」、「販売手数料」および「販売促進費」の各項目で構成されている。

【0182】また、前述の各項目および各項には、「金額」および「適要・備考(算出方法・支払先等)」を記入する項が設けられている。「売上高」、「取得費」および「建築工事費」の「適要・備考(算出方法・支払先等)」の項には、「@ 千円* 坪」が示されている。また、「工事予備費」の「適要・備考(算出方法・支払先等)」の項には、「建築工事費 千円* %」が示されている。「立体駐車場」の「適要・備考(算出方法・支払先等)」の項には、「@ 千円* 台」が示されている。「解体工事費」の「適要・備考(算出方法・支払先等)」の項には、「@ 千円* 坪」が示されている。「モデルルーム」の「適要・備考(算出方法・支払先等)」の項には、「駆体外モデル」が示されている。

【0183】さらに、「仲介紹介料」の「適要・備考(算出方法・支払先等)」の項には、「取得費 千円* %」が示されている。「租税公課」の「適要・備考

(算出方法・支払先等)」の項には、「固定資産税 登録免許税 印紙代等」が示されている。「設計料」の「適要・備考(算出方法・支払先等)」の項には、「建築工事費 千円* %」が示されている。「工事経費他」の「適要・備考(算出方法・支払先等)」の項には、「測量・ボーリング調査・その他」が示されている。「広告宣伝費」、「販売手数料」および「販売促進費」の「適要・備考(算出方法・支払先等)」の「適要・備考(算出方法・支払先等)」の項には、「売上高 千円* %」が示されている。「事業費」の項には、「売上高 千円* %」が示されている。

【0184】次に、図46、図47、図48、図49、図50および図51に示されている「D. 事業の評価」の説明をする。「事業の評価」は、中項目として「事業の評価」、「その他関連法規」および「契約に関する注意事項」を有している。図46および図47に示されている「事業の評価」は、「販売見通し」9項目、「損益計画」2項目、「資金計画」4項目、「用地買収の難易度」1項目、「買収価格の妥当性」2項目、「開発難易度」3項目および「総合評価」1項目の合計として、22項目の検索項目で構成されている。

【0185】まず、「D. 事業判定項目」には、「1. 販売見通し・販売価格が妥当か・販売坪単価が妥当か・販売区間、販売戸数が妥当か・販売期間が妥当か 設定販売価格 千円/戸 周辺販売価格 千円/戸 設定販売坪単価 千円/坪 周辺販売坪単価 千円/坪 販売区画、戸数 戸」、「2. 損益計画・売上高 百万円・PJ利益 百万円(%)」、「3. 資金計画・必要総資金 百万円・必要時期・回収時期・公的融資の活用」、「4. 用地買収の難易度」、「5. 買収価格の妥当性 査定価格 千円/坪 買収価格 千円/坪」、「6. 開発難易度・許認可の見通し・開発手法の難易度・事業手法の難易度」および「総合評価(事業の評価)」の各項目が記されている。

【0186】次に、図46には、図46および図47の各項目に対応する「判定基準(各項目の判定基準は以下の通り)」および「評価点」の項が示されている。

「1. 販売見通し・販売価格が妥当か・販売坪単価が妥当か・販売区間、販売戸数が妥当か・販売期間が妥当か 設定販売価格 千円/戸 周辺販売価格 千円/戸 設定販売坪単価 千円/坪 周辺販売坪単価 千円/坪 販売区画、戸数戸」の「判定基準(各項目の判定基準は以下の通り)」の項には、「(ローマ数字1) 設定販売価格が、周辺販売価格より低ければ(設定販売価格<周辺販売価格) 点 設定販売価格が、周辺販売価格と同等であれば(設定販売価格=周辺販売価格) 点 設定販売価格が、周辺販売価格より高ければ(設定販売価格>周辺販売価格) 点 (ローマ数字2) 設定販売坪単価が、周辺販売坪単価より低ければ(設定販売坪単価<周辺販売坪単価)、点 設定販売坪

41

単価が、周辺販売坪単価と同等であれば(設定販売坪単価=周辺販売坪単価) 点 設定販売坪単価が、周辺販売坪単価より高ければ(設定販売坪単価>周辺販売坪単価) 点 (ローマ数字3) 売残り対応チェック 戸建の場合 戸数 戸以上、最寄り駅より 分以内であれば 点 マンションの場合 戸数 戸以上、最寄り駅より徒歩 分以内であれば 点 戸建、マンションともに以上の条件を満たしていない場合は 点」が記されている。

【0187】また、「2. 損益計画 ・売上高 百万円 10
・PJ利益 百万円 (%)」の項には、「PJ利益が %以上であれば 点 PJ利益が ~ %未満であれば 点 PJ利益が ~ %未満であれば 点」が記されている。「3. 資金計画 ・必要総資金 百万円 ・必要時期 ・回収時期 ・公的融資の活用」の項には、「土地取得金額等の資金投入後、回収までの期間が 年以内であれば 点 回収までの期間が 年~ 年であれば 点 回収までの期間が 年以上であれば 点」が記されている。「4. 用地買収の難易度」の項には、「購入意志を固めてから所有権移転までの期間が、 3ヶ月未満であれば 点 3ヶ月以上であれば 点」が記されている。

【0188】さらに、「5. 買取価格の妥当性 査定価格 千円/坪 買取価格 千円/坪」の項には、「公示価格、基準地価格、路線価、(鑑定評価価格)、取引事例価格、収益還元価格を基準として査定した価格(当社希望買取価格)と、買取価格(売主希望価格)を比較して、買取価格が査定価格より低ければ 点 買取価格が査定価格より高ければ 点」が記されている。

「6. 開発難易度 ・許認可の見通し ・開発手法の難易度 ・事業手法の難易度」の項には、「土地取得金額等の資金投入後 許認可取得(確認申請)までの見通し期間が ヶ月未満であれば 点 許認可取得(確認申請)までの見通し期間が ヶ月~ 年であれば 点 許認可取得(確認申請)までの見通し期間が 年以上であれば点」が記されている。「総合評価(事業の評価)」の項には、「総合点が 点以上であれば、事業化案件とする。 総合点が 点以上 点未満であれば、検討案件とする。 総合点が 点未満であれば、採用否決案件とする。」

【0189】次に、図48、図49、図50および図51に示されている「その他の関連法規」について説明する。図48、図49、図50および図51に示される「その他関連法規」は、「商業」4項目、「宿泊・集会」2項目、「娯楽・スポーツ」2項目、「医療・シルバー」2項目、「教育」1項目および「その他」3項目の合計として、14項目の検索項目で構成されている。まず、「商業」は、「デパート スーパーマーケット等」、「レストラン等」、「バー・スナック カフェ等」の項目で構成されている。これらの項目は、それぞ

42

れ「関連法規」および「チェック」の項がある。

【0190】まず、「デパート スーパーマーケット等」の「関連法規」には、「・店舗面積3,000m²以上か(第一種大規模小売店舗) ・店舗面積500m²超か(第二種大規模小売店舗) 上記に該当したら、
・大規模小売店舗における小売業の専業活動の調整に関する法律(大店法3条~6条) ・商業活動調整協議会(商調協)による通産大臣又は知事の届出が必要となる。(問合せ先一通産局中小企業課)」が記されている。「レストラン等」の「関連法規」には、「・飲食店営業施設(業として食品もしくは、添加物を採取、輸入、加工、調理、貯蔵、運搬もしくは販売する)か 上記に該当すると食品衛生法(21条)による知事の許可が必要となる。(問合せ先一環境部衛生課)」が記されている。「バー・スナック カフェ等」の「関連法規」には、「風俗営業適正化法(3条)による、都道府県公安委員会の許可が必要である。(問合せ先一所轄警察署)」が記されている。

【0191】次に、「宿泊・集会」の項目は、「ホテル 旅館」および「浴場 ヘルスセンター 健康ランド等」の項で構成されている。これらの項目は、それぞれ「関連法規」および「チェック」の項がある。まず、「ホテル 旅館」の「関連法規」には、「・旅館業(ホテル、旅館、簡易宿泊所、下宿営業)に該当すると、旅館業法(3条)による知事の許可が必要である。(問合せ先一環境部衛生課)」が記されている。また、「浴場 ヘルスセンター 健康ランド等」は、「・温湯、温泉等を使用して公衆を入浴させる施設の場合、公衆浴場法(2条、3条)による知事の許可が必要である。(問合せ先一環境部衛生課)」が記されている。

【0192】次に、「娯楽・スポーツ」の項目は、「映画館 劇場 野球場等」および「パチンコ ゲームセンター」の項で構成されている。これらの項目は、それぞれ「関連法規」および「チェック」の項がある。まず、「映画館 劇場 野球場等」の「関連法規」には、「・映画館、劇場、音楽、スポーツ、演芸等を公衆に見せ、又は間かせる施設の場合、興業法(23条)による、知事の許可が必要である。(問合せ先一所轄警察署)」が記されている。また、「パチンコ ゲームセンター」の「関連法規」には、「・風俗営業適正化法(3条)による都道府県公安委員会の許可が必要である。(問合せ先一所轄警察署)」が記されている。

【0193】次に、「医療・シルバー」の項目は、「病院・診療所・薬局等」および「有料老人ホーム」の項で構成されている。これらの項目は、それぞれ「関連法規」および「チェック」の項がある。まず、「病院・診療所・薬局等」の「関連法規」には、「・医療法(7, 8条)薬事法(5条)による知事への届出、認可が必要である。(問合せ先一衛生部医事課)」が記されている。また、「有料老人ホーム」の「関連法規」に

は、「・老人福祉法、有料老人ホーム設置運営指導指針による知事への届出、許可が必要。(問合せ先-民生部老人福祉課)」が記されている。

【0194】次に、「教育」の項目は、「小中高校・大学 専修学校・各種学校 幼稚園」で構成されている。

「小中高校・大学 専修学校・各種学校 幼稚園」の「関連法規」には、「・学校教育法(1~4条)による許可が必要である(公立-教育委員会、私立-知事の許可)・又、私立の場合私立学校法にも該当(問合せ先-教育委員会企画部私学課)」が記されている。

【0195】次に、「その他」の項目は、「トランクルーム等」、「有料駐車場」および「ガソリンスタンド」で構成されている。まず、「トランクルーム等」の「関連法規」には、「・倉業法(3, 23条)による運輸大臣の許可が必要(問合せ先-海運局倉庫課)」が記されている。また、「有料駐車場」の「関連法規」には、「・駐車場法(12条)による知事への届出(5, 000m²以上)が必要である。(問合せ先-各都道府県建築指導部)」が記されている。さらに、「ガソリンスタンド」の「関連法規」には、「・消防法(11条)による消防長の許可が必要である。(問合せ先-所轄消防署)」が記されている。

【0196】次に、図50および図51に示される「契約に関する注意事項」は、「当事者確定」3項目、「物件の確定」5項目、「決済」3項目、「取引条件」5項目、「その他」2項目、「売買契約」8項目および「賃貸契約」4項目の合計として、30項目の検索項目で構成されている。各項目には、情報として「」および「チェック」の項がある。まず、図50に示されている「1. 契約締結前」における「①当事者の確定」の項には、

「当事者の意思の一致を確認するための留意点・共有持ち分かどうか(持ち分)・契約締結者(本人・代理人)・未成年者の場合-法定代理人」が記されている。また、「②物件の確定」の項には、「契約間近に発生する問題点・境界が確定しない 官・民境界 民・民境界・公募の地積と実測の地籍が異なる・土地の不存在・公募や公図の間違い・その他」が記されている。

【0197】さらに、「③決済」の項目には、「・代金の支払い(金額と時期) 手付・内金・残金・所有権移転・引き渡し、登記申請の時期 残代金の支払いと引換えが原則・諸費用 印紙代(印紙税) 登記費用(司法書士等の報酬含む)」が記されている。また、「④取引条件」の項目には、「・価格(単価と総額)・支払い 1. 分割払い・保全について(仮登記等) 2. 一括払い」が記され、図51における「④取引条件」の項目の続きには、「・停止条件付きの売買-条件が成就しなかった場合の取扱い・期限を付すものか、付さないものか・授受された代金をいつどのようにして返還するか・利息を付すか、付さないか・

代金支払いに充当する為の融資を受けられるかどうかを条件にするのかどうか」が記されている。また、「⑤その他」の項目には、「・日付の有無・添付図書の有無 図面、計算書」が記されている。

【0198】次に、図51に示されている「2. 契約内容」における「①売買契約」の項には、「宅建業法上の注意事項(売主が業者、買主が業者でない)・自己の所有に属しない宅地または建物・契約締結時期の制限・損害賠償の予定、違約金についての制限・手付の額の制限・瑕疵担保責任の特約の制限・手付金等の保全・割賦販売の契約解除の禁止・所有権留保等の禁止」が記されている。また、「2. 契約内容」における「②賃貸契約」の項には、「賃貸借契約上の留意点・借地法、借家法の有無・賃料の改訂・一時金の取扱い・保証について(保証人、連帯保証人等)」が記されている。

【0199】次に、図52、図53、図54、図55、図56、図57、図58、図59、図60、図61、図62、図63、図64、図65、図66、図67、図68および図69に示されている「鑑定に関する情報」は、大項目として、「地価公示における鑑定図書」および「都道府県地価調査標準価格における鑑定図書」に分類されている。まず、図52、図53、図54、図55、図56、図57、図58、図59、図60、図61および図62に示されている「地価公示における鑑定図書」は、「鑑定評価書」として、「基本的事項」、「鑑定評価額の決定の理由の要旨」、「試算価格算定内訳」および「標準地純収益算定内訳」を有している。

【0200】図52、図53および図54に示される「基本的事項」は、「(1) 鑑定評価額」1項目、「1m²当たり評価額」、「(2) 価格時点」1項目、「(3) 実施調査日」1項目、「(4) 鑑定評価の条件」1項目、「(5) 鑑定評価日」1項目、「(6) 価格の種類」1項目「正常価格」、「(7) 路線価又は倍率[平成 年 1月]」1項目および「(8) 固定資産評価額[平成 年 1月]」1項目の合計として、8項目の検索項目で構成されている。同様に、図45に示される「2 鑑定評価額の決定の理由の要旨」は、「(1) 標準地」10項目、「(2) 近隣地域」5項目、「(3) 最有効使用の判定」1項目、「(4) 対象標準値の個別的要因」1項目、「(5) 鑑定評価方式の適用」3項目、「(6) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由」1項目および「(7) 前年公示価格等からの検討」10項目の31項目の検索項目で構成されている。

【0201】ここで、「(1) 標準値」の項目は、「①所在地及び地番並びに「住居表示等」、「②地積(m²)」、「③形状」、「④敷地の利用の状況」、「⑤周辺の土地の利用の状況」、「⑥接面道路の状況」、「⑦供給処理施設状況」、「⑧主要な交通施設との接近の状

況」および「⑨法令上の規制等」の項で形成されている。また、「(2) 近隣地域」の項目は、「①範囲」、「②標準的使用」、「③標準的画地の形状等」、「④地域的特性等」および「⑤地域要因の将来予測」の項で形成されている。「(5) 鑑定評価方式の適用」の項目は、「①取引事例比較法」「比準価格 円/㎡」、「②収益還元法」「収益価格 円/㎡」および「③原価法」「価格 円/㎡」の項で構成されている。

【0202】さらに、「(7) 前年公示価格等からの検討」の項目は、「①代表標準地 特定標準地 標準地番号」、「②時点修正」、「③標準化補正」、「④地域要因化の比較」、「⑤個別的要因の比較」、「⑥対象標準地 (円/㎡)」、「⑦標準化補正」、「⑧対象標準地及び対象標準地と指定基準地とが同一地点である場合の検討 前年標準地 指定基準地 新規 前年標準地の価格 円/㎡ 指定基準地番号 [-]」、「⑨変動率」および「(マル十) 価格形成要因の変動状況」の項で形成されている。

【0203】図55、図56、図57、図58および図59に示されている「3 試算価格算定内訳」は、「(1) 比準価格算定内訳」19項目、「(2) 収益価格算定内訳」11項目および「(3) 積算価格算定内訳」20項目の50項目の検索項目で構成されている。図55に示されている「(1) 比準価格算定内訳」の項目は、「①取引事例番号」、「②所在及び地番並びに「住居表示」等」、「③取引時点」、「④類型」、「⑤地積 (㎡)」、「⑥画地の形状」、「⑦接面道路の形状」、「⑧主要交通施設の状況」、「⑨法令上の規制など」、「(マル十) 取引価格 (円/㎡)」、「(マル十一) 事情補正」、「(マル十二) 時点修正」、「(マル十三) 立付原価の補正」、「(マル十四) 標準化補正」、「(マル十五) 推定価格 (円/㎡)」、「(マル十六) 地域要因の比較」、「(マル十七) 標準価格 (円/㎡)」、「(マル十八) 個別的要因の比較」および「(マル十九) 試算価格 (円/㎡)」の項で形成されている。また、「(1) 比準価格算定内訳」には、「事情の内容」、「月率変動率」、「標準化補正の内訳」、「地域要因の比較の内訳」および「比準価格決定の理由」の項目が用意されている。

【0204】また、図58に示されている「(2) 収益価格算定内訳」には、収益算定において「直接法」及び「間接法」があり、「直接法」の各項目の数値は、「標準地純収益算定内訳」の「(2) 純収益算定内訳」の対応する各項目と同じ値である。「直接法」の項は、「①総収益 (円)」、「②総費用 (円)」、「③純収益 (円)」、「④建物に帰属する純収益 (円)」、「⑤土地に帰属する純収益 (円)」、「⑥未収入期間修正後の純収益 (円)」、「⑦還元利回り (r-g)」および「⑧収益価格 円 (円/㎡)」の各項目で構成されている。「間接法」の項は、「①事例カード番号」、「②所

在及び地番」、「③土地に帰属する純収益 (円)」、「④未収入期間修正後の純収益 (円)」、「⑤事情補正」、「⑥時点修正」、「⑦標準化補正」、「⑧地域要因の比較」、「⑨個別的要因の比較」、「(マル十) 還元利回り (r-g)」および「(マル十一) 収益価格 円/㎡」の各項目で構成されている。ここで、収益還元法が適用できない場合、その理由が書かれる「(2) - 1 収益還元法が適用できない場合その理由」の項がある。

【0205】さらに、図59に示されている「(3) 積算価格算定内訳」には、積算価格の算定ができない場合にその理由が示される「(3) - 1 原価法が適用できない場合その理由」の項がある。また、「(3) 積算価格算定内訳」において、「(3) - 2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 [間接法]」の項目がチェックされている場合、各項目の数値が有効となる。「(3) 積算価格算定内訳」において、「(3) - 2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 [間接法]」の項目は、「①造成事例番号」、「②所在及び地番」、「③素地の取得価格 (円/㎡)」、「④事情補正」、「⑤時点修正」、「⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)」、「⑦造成工事費 (円/㎡)」、「⑧標準化補正」、「⑨時点修正」、「(マル十) 造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)」、「(マル十一) 付帯費用 (円/㎡)」、「(マル十二) 標準化補正」、「(マル十三) 時点修正」、「(マル十四) 付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)」、「(マル十五) 有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)」、「(マル十六) 地域要因の比較」、「(マル十七) 個別的要因の比較」、「(マル十八) 再調達原価 (円/㎡)」、「(マル十九) 熟成度修正 [] / 100」および「(マル二十) 積算価格 (円/㎡)」の項で形成されている。

【0206】また、「(3) 積算価格算定内訳」において、「内訳」には、「素地」として「事情の内容」および「月率変動率」の項があり、「造成工事費」として「標準化補正」および「月率変動率」の項があり、「付帯費用」として「標準化補正」および「月率変動率」の項がある。さらに、「(3) 積算価格算定内訳」において、「地域要因の比較」として「街路」、「交通・接近」、「環境」、「行政」および「その他」の項がある。

【0207】図60、図61および図62に示される「4 標準値純収益算定内訳」は、「(1) 最有効使用の判定」4項目、「(2) 総収益算出内訳」13項目、「(3) ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠」10項目、「(4) 総費用算出内訳」9項目、「(5) 基本利率等」、8項目、「(6) 建物等に帰属する総純益」3項目、「(7) 土地に帰属する総純益」6項目および「(8) 土地の収益価格」1項目の合計54項目の検索

項目で構成されている。まず、「(1) 最有効使用の判定」における「①建物の利用状況」は、「用途」、「建物面積」、「構造・階層」および「延床面積」の項で構成されている。

【0208】「(1) 最有効使用の判定」における「②公法上の規制など」は、「用途地域等」、「基準建ぺい率」、「指定容積率」、「基準容積率」、「地積」、「間口・奥行」および「前面道路、幅員等」の項で構成されている。また、「前面道路、幅員等」においては、「前面道路」および「特定道路までの距離」の寸法を記述する形式となっている。さらに、「(1) 最有効使用の判定」には、「③最有効使用の判定理由」および「④レントブル比 %の理由」の項目がある。ここで、「レントブル比 %の理由」には、比率としてたとえば、「レントブル比 35 %の理由」として、その理由を示す形態となっている。

【0209】「(2) 総収益算出内訳」は、「①床面積 (m²)」、「②有効率 (%)」、「③有効面積 (m²)」、「④m²当たり月額支払賃料 (円)」、「⑤月額支払賃料 (円)」、「⑥補償金等 権利金等 (月数)」、「⑦補償金等 (円)」、「⑧権利金等 (円)」、「⑨年額支払賃料 (円)」、「(マル十) 補償金等の運用益」、「(マル十一) 権利金等の運用益及び償却額」、「(マル十二) その他の収入 (屋外駐車場使用料等)」および「(マル十三) 総収益」で構成されている。「(マル十三) 総収益」は、「⑨年額支払賃料」、「(マル十) 補償金等の運用益」、「(マル十一) 権利金等の運用益及び償却額」および「(マル十二) その他の収入 (屋外駐車場使用料等)」の合計金額である。

【0210】「(3) m²当たりの月額支払賃料の算出根拠」は、「①事例番号」、「②事例の実際実質賃料 (円/m²)」、「③事情補正」、「④時点修正」、「⑤標準化補正」、「⑥建物格差修正」、「⑦地域要因の比較」、「⑧個別的要因の比較」、「⑨試算実質賃料 (円/m²)」および「(マル十) 標準地基準階の賃料」の項目で構成されている。「標準地基準階の賃料」の項目は、「対象基準階の月額実質賃料 円/m²」、「月額支払賃料 (円/m²)」および「基準階 F B」の記述を行う項がある。

【0211】次に図63および図64に示されている「(4) 総費用算出内訳」は、「①修繕費」、「②維持管理費」、「③公租公課 (土地及び建物)」、「④損害保険料」、「⑤貸倒れ準備費」、「⑥空室等による損失相当額」、「⑦建物等の取壊費用の積立金」、「⑧その他費用」および「⑨総費用」の項目で構成されている。「⑨総費用」の項目の金額は、「①修繕費」、「②維持管理費」、「③公租公課」、「④損害保険料」、「⑤貸倒れ準備費」、「⑥空室等による損失相当額」、「⑦建物等の取壊費用の積立金」および「⑧その他費用」の項

目の金額の合計額である。

【0212】「(5) 基本利率等」は、「①r: 基本利率」、「②a: 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)」、「③b: 設備割合 (設備価格÷建物等価格)」、「④m: 未収入期間」、「⑤g: 賃料の変動率」、「⑥na: 躯体の経済的耐用年数」、「⑦nb: 設備の経済的耐用年数」および「⑧α: 未収入期間を考慮した修正率」で構成されている。

【0213】「(6) 建物等に帰属する純収益」は、「①建物等の初期投資額 円」、「②元利逓増償還率」および「③建物等に帰属する純収益」で構成されている。「①建物等の初期投資額」と「②元利逓増償還率」とには、それぞれ「査定額」および「算出根拠」の項がある。「③建物等に帰属する純収益」の値は、「①建物等の初期投資額」の値に「②元利逓増償還率」の数値を乗じたものである。

【0214】「(7) 土地に帰属する純収益」は、「①総収益」、「②総費用」、「③純収益 ①-②」、「④建物等に帰属する純収益」、「⑤土地に帰属する純収益 ③-④」および「⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α」で構成されている。「③純収益」は、「①総収益」の値から「②総費用」の値を差し引いた値である。「⑤土地に帰属する純収益」は、「③純収益」の値から「④建物等に帰属する純収益」の値を差し引いた値である。「⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益」は、「⑤土地に帰属する純収益」の値に対して、「(5) 基本利率等」における「α: 未収入期間を考慮した修正率」の数値を乗じた結果の値である。

【0215】次に、図65、図66、図67、図68および図69の示されている「都道府県地価調査標準価格における鑑定図書」は、小項目の69項目で構成されている。まず、図65で示されるように、「(1) 標準値番号」の項目がある。「(2) 標準値 (宅地その1) 価格評価の内訳」の分類には、「(2) 所在及び地番住所表示」、「(3) 地積 m²」、「(4) 鑑定評価額 円」、「(5) 1m²当たり価格 円/m²」、「(6) 路線価又は倍率 [平成 年分] 円/m²」、「(7) 固定資産税評価額 [平成 年1月1日現在] 円/m²」および「(8) 近隣地域の状況、範囲と最有効使用の判定」の項目がある。「近隣地域の状況、範囲と最有効使用の判定」の項目には近隣地域の状況を示すようになっている。

【0216】図66に示されている「取引事例比較法」の分類には、「(9) カード番号」、「(10) 住所及び地番並びに住居表示」、「(11) 取引時点」、「(12) 取引価格」、「(13) 地積」、「(14) 前面道路の状況」、「(15) 都計法等の法令上の制限」、「(16) 事情補正」、「(17) 時点修正」、「(18) 建付減価の修正」、「(19) 標準化補正」、「(20) 地域要因の比較」、「(21) 個別的

要因の比較」、「(22)比準価格決定の理由の要旨」および「(23)比準価格」の項目がある。

【0217】図67に示される「収益還元法」の分類には、「直接法」の分類がある。この「直接法」の分類には、「(24)総収益」、「(25)総費用」、「(26)純収益」、「(27)建物等に帰属する純収益」、「(28)土地に帰属する純収益」、「(29)未収入期間の補正率」、「(30)未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益」、「(31)還元利回り」および「(32)収益価格」の項目がある。また、図67に示される「原価法」の分類には、「(33)区分」、「(34)カード番号」、「(35)所在及び地番」、「(36)素地の取得原価」、「(37)事情補正」、「(38)時点修正」、「(39)造成工事費」、「(40)標準化補正」、「(41)時点修正」、「(42)付帯費用」、「(43)標準化補正」、「(44)時点修正」、「(45)有効宅地化率補正」、「(46)地域要因の比較」、「(47)個別的要因の比較」、「(48)再調達原価」、「(49)熟成度修正」および「(50)積算価格」の項目がある。「(33)区分」の項目には、「既成市街地であり原価法の適用が困難」と「造成団地内にあり原価法の適用が可能」との選択枝の項、および「直接法」と「間接法」との選択枝の項がある。

【0218】図68に示される「(51)試算価格の調整と鑑定評価額決定の理由の要旨」の項目には、「比準価格：円/m²」、「収益価格：円/m²」、「積算価格：円/m²」および「鑑定評価額 円(円/m²)」のおおのの値を示す項がある。

【0219】図69に示される「(52)代表標準値等からの検討」の項目は、「(53)区分」、「(54)標準値番号」、「(55)前年代表標準値等価格」、「(56)時点修正」、「(57)代表標準地等の個別的要因の標準化補正」、「(58)地域要因の比較」、「(59)対象標準地の個別的要因の比較」および「(60)対象標準地の価格」の項目に分かれている。ここで「(53)区分」には、「代表標準地」と「特定標準地」との選択枝の項がある。

【0220】図69に示される「(61)対象標準地の価格形成要因の検討」の項目は、「(62)前年公示価格からの検討」および「(65)標準地と指定基準地とが同一地点である場合の検討」の項目に分かれている。さらに、「(62)前年公示価格からの検討」は、「(63)前年公示価格」および「(64)年間変動率」の項目に分かれている。「(65)標準地と指定基準地とが同一地点である場合の検討」は、「(66)指定基準地番号」、「(67)前年基準地価格」、「(68)半年変動率」および「(69)価格形成要因の変動状況」の項目に分かれている。

【0221】「課税に関する情報」は、「土地登記

簿」、「登記簿甲区」、「登記簿乙区」および「登記簿丙区」で構成される「土地登記簿」と、「建物登記簿」、「登記簿甲区」、「登記簿乙区」および「登記簿丙区」で構成される「土地登記簿」に示される全ての項目が用いられる。

【0222】「課税に関する情報」は、「譲渡所得税」、「地価税」、「相続税」、「贈与税」、「登録免許税[課税標準税率]」、「不動産取得税」、「特別土地保有税」および「固定資産税・都市計画税[土地・家屋課税台帳等]」などの法的に定められた必要項目をすべて含んだものである。

【0223】

【発明の効果】本発明によれば、不動産情報管理システムにおいて、1件の不動産に対して立地条件等により物件を評価する不動産に関する不動産情報と、市場調査の結果の調査情報と、公的融資に関する融資情報と、課税に関する課税情報とをそれぞれ付与し、前記各情報を検索項目として、不動産の開発計画の立案および評価を行うようにした不動産情報管理システムであって、前記情報を記録する不動産データベースと、不動産に関する前記各情報に基づき演算を行い不動産を用いた事業の評価を行う評価手段とを具備するため、複合的な不動産の開発計画を立案し、分かり易く定型化された形態で、各事業者および一般消費者が不動産評価に使用できる判断材料が提供される効果がある。また、本発明によれば、請求項1記載の不動産情報管理システムにおいて、前記不動産データベースに少なくとも宅地建物取引主任者による重要事項の説明を含む内容のデータを入力する第一次入力手段と、少なくとも不動産鑑定士、一級建築士、宅地建物取引主任者、弁護士、司法書士、税理士、土地家屋調査士を含む1セットの鑑定グループによる土地評価の内容を、不動産データベースに入力する第2次入力手段とを含むため、複合的な不動産の開発計画を立案し、分かり易く定型化された形態で、各事業者および一般消費者が不動産評価に使用できる判断材料が提供される効果がある。

【0224】また、本発明によれば、請求項1または請求項2記載の不動産情報管理システムにおいて、前記第一の入力手段は、不動産の評価に必要な項目についての情報を保有する政府、地方公共団体等の団体と、これらの団体が保有する情報の一部の項目を保有する不動産業者等の団体とが存在する第一の施設に設置され、これら不動産業者等の団体から供給された情報に所定の情報を付加して、前記政府、地方公共団体等が保有する項目の全てについての情報として出力する、不動産鑑定士、一級建築士、宅地建物取引主任者、司法書士、土地家屋調査士、税理士、弁護士のすくなくともいずれかから構成されたR機関が存在する施設に設置され、前記第一の施設と前記第二の施設との間の情報の伝達を行う情報伝達手段を具備するため、不動産評価を数的に判断するため

51

の情報が、すべて補足される効果がある。

【0225】また、本発明によれば、請求項1または請求項3記載の不動産情報管理システムにおいて、不動産を用いた事業計画において、前記評価手段は、前記R機関により作成された前記不動産情報、法規制に対する開発手法の情報、開発資金に対する公的資金の検討情報および損益を求めるための事業手法の検討情報をもとに不動産の運用判定を行い事業の評価結果を出力するため、事業者が事業計画に即した不動産の取得、または、不動産の種類に応じた開発形態を検討するデータが定量化された形態で得られる効果がある。

【0226】さらに、本発明によれば、請求項1ないし請求項6いずれかに記載の不動産情報管理システムにおいて、前記評価手段による前記物件評価および前記事業評価の検討項目が大項目、中項目および小項目の段階別に細目化されており、定量的評価を行う検討項目の中で特に重要度の高い項目は点数化されるので、容易に定量化することができる効果がある。

【図面の簡単な説明】

【図1】 本発明の一実施形態による不動産情報管理システムの構成を示すブロック図である。

【図2】 「事業評価」を出すまでのフローを示している。

【図3】 「不動産図書総括表(1)」を示す図である。

【図4】 「不動産図書総括表(2)」を示す図である。

【図5】 「不動産図書総括表(3)」を示す図である。

【図6】 「不動産図書総括表(4)」を示す図である。

【図7】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「1. 市場調査」の「項目」が示された図である。

【図8】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「1. 市場調査」の「項目」が示された図である。

【図9】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「1. 市場調査」の「項目」が示された図である。

【図10】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「1. 市場調査」の「項目」が示された図である。

【図11】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「2. 関連法規の開発与件」の「項目」が示された図である。

【図12】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「2. 関連法規の開発与件」の「項目」が示された図である。

【図13】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の

52

不動産データの「3. 建築基準法及び開発指導要項調査」の「項目」が示された図である。

【図14】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「3. 建築基準法及び開発指導要項調査」の「項目」が示された図である。

【図15】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「4. 当該地及び隣接地に関する権利関係一覧」の「項目」が示された図である。

【図16】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「4. 当該地及び隣接地に関する権利関係一覧」の「項目」が示された図である。

【図17】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「4. 当該地及び隣接地に関する権利関係一覧」の「項目」が示された図である。

【図18】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「4. 当該地及び隣接地に関する権利関係一覧」の「項目」が示された図である。

【図19】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「5. 開発手法の検討(建築基準法をクリアーした上での)」の「項目」が示された図である。

【図20】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「5. 開発手法の検討(建築基準法をクリアーした上での)」の「項目」が示された図である。

【図21】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「5. 開発手法の検討(建築基準法をクリアーした上での)」の「項目」が示された図である。

【図22】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「6. 公的資金の検討」の「項目」が示された図である。

【図23】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「6. 公的資金の検討」の「項目」が示された図である。

【図24】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「6. 公的資金の検討」の「項目」が示された図である。

【図25】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「6. 公的資金の検討」の「項目」が示された図である。

【図26】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「6. 公的資金の検討」の「項目」が示された図である。

【図27】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「6. 公的資金の検討」の「項目」が示された図である。

【図28】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「6-(2) 公的融資一覧」の「項目」が示された図である。

【図29】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「6-(2) 公的融資一覧」の「項目」

不動産データの「D. 事業の評価」の「項目」が示された図である。

【図４７】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「D. 事業の評価」の「項目」が示された図である。

【図48】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「(参考)その他の関連法規」の「項目」が示された図である。

【図４９】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「（参考）その他の関連法規」の「項目」が示された図である。

【図50】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「(参考)契約に関する注意事項」の「項目」が示された図である。

【図５１】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「（参考）契約に関する注意事項」の「項目」が示された図である。

【図５２】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「地価公示における鑑定評価書」の「項目」が示された図である。

【図53】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「地価公示における鑑定評価書」の「項目」が示された図である。

【図54】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「地価公示における鑑定評価書」の「項目」が示された図である。

【図55】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「地価公示における鑑定評価書」の「項目」が示された図である。

【図56】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「地価公示における鑑定評価書」の「項目」が示された図である。

【図57】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「地価公示における鑑定評価書」の「項目」が示された図である。

【図58】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「地価公示における鑑定評価書」の「項目」が示された図である。

【図59】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「地価公示における鑑定評価書」の「項目」が示された図である。

【図60】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「地価公示における鑑定評価書」の「項目」が示された図である。

【図61】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「地価公示における鑑定評価書」の「項目」が示された図である。

【図62】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の不動産データの「地価公示における鑑定評価書」の「項目」が示された図である。

【図16】 本発明に用いられる資料「不動産図書」の 50

【図4】

| |
|--|
| 5. 開発手法の検討 検討日 () |
| 6. 公的資金の検討 検討日 () |
| 7. 事業手法の検討 検討日 () |
| ↓ |
| 8. 事業計画 (1) マスタープラン (土地活用計画) (2) 事業収支 (3) 事業手法 |

【図5】

| |
|--|
| 用途別・業種別運用判定 ・戸建 ・マンション ・その他() |
| *戸建、マンション、オフィス 以外は「その他関連法規」も 参照する事。 |
| 当事業スタンス判定 ・買取り 坪単価 (千円/坪) -種別坪単価 (千円/坪) 総額 (百万円) ・仲介(6%+12万円)(百万円) ・代理(6%+12万円)(百万円) ・コネクション(事業費1%~2%) (百万円) ・その他 () |
| 開発手法 () 公的補助金 () 公的資金 () 事業手法 () |

【図6】

| 事業判定項目 | 判 定 | 判 定 基 準 |
|--|-----|-------------------------------------|
| 1. 販売見通し ・販売単価の妥当性 ・販売坪単価の妥当性 ・区画数、戸数 (完成り対価付) / 点 | | 販売単価 / 点 販売坪単価 / 点 完成り対価付 / 点 |
| 2. 損益計画 (PJ用表) 売上高 百万円 PJ利益 千円 % / 点 | | PJ利益 %以上 点 %以上 点 %未満 点 |
| 3. 資金計画 (回収期間) 必要総資金 必要時期 回収時期 公的融資 / 点 | | 回収期間 年未満 点 年以上 点 年以上 点 |
| 4. 用地買収の難易度 短期 (ヶ月未満) 点 / 点 長期 (ヶ月以上) 点 | | |
| 5. 買収価格の妥当性 / 点 | | 査定価格より低い 点 高い 点 |
| 6. 開発難易度 (許認可) 許認可の見通し 開発手法の難易度 事業手法の難易度 / 点 | | 許認可 ヶ月未満 点 年未満 点 年以上 点 |
| 事業の 評価 ・点以上 即事業化検討 ・点以上 点未満 検討 ・点未満 共同事業、仲介 | | /100点 |

【図7】

| 項 目 | 内 訳 |
|------------------|--|
| 1. 物件調査 | 所在地 路線() 地番() 交通 地目() 地積() 現況 道路() 前面道路() 計画道路(有) 土質形状 整形地・不整形地 道路との高低差 (m) 排水施設 有 () 引込関係 () |
| 2. 法的調査 | 市街化区域・市街化調整区域・未線引区域 用途地域 (旧) 第1住・2住・住居・準工・近商・商業・無指定 建ぺい率 (%) 容積率 (%) (高度) (準防火・防火) () |
| 3. ボリューム チェック | 戸建 (宅地10%以上が望ましい) 販売面積 (坪) 有効率 (%) 販売区画数 (区画) (坪) マンション (マンション50%以上が望ましい) 建築延床面積 (坪) 専有床面積 (坪) 有効率 (%) 販売戸数 (戸) (坪) |

【図8】

| 項 目 | 内 訳 | | | | | |
|----------------------|--|------------------------------------|---|--------------------|----------------------|---------------------|
| 4.立地調査 住宅系 | 主要駅より (車・電車) | 首都圏 分以内 分以内 | 駅 | 戸・建 点 点 点 | マンション 点 点 点 | 商業施設 点 点 点 |
| | 最寄り駅より | 徒歩 分以内 徒歩 分以内 徒歩 分以内 車・バス | | 点 点 点 点 | 点 点 点 点 | |
| | 学校・商業施設 | 徒歩 km圏内 車 km圏内 車・バス | | 点 点 点 | 点 点 点 | |
| | 合 計 | | | / 点 | / 点 | |
| 5.価格調査 住 宅 非住宅 | ①公示価格 坪単価(円/坪) , 案内図に位置記入 ②基準地価格 最寄り駅の類似物件 坪単価(円/坪) , 案内図に位置記入 ③路線価 最寄り駅の類似物件 坪単価(円/坪) , 案内図に位置記入 ④鑑定評価 最寄り駅の類似物件 坪単価(円/坪) , 総額 (万円) 利用目的の確認 | | | | | |

【図9】

| 項 目 | 内 訳 | | | | | |
|-------|---|--|--|--|--|--|
| ⑤周辺事例 | 戸建 | 事例1 | 事例2 | 事例3 | 事例1 | 事例2 |
| | ・販売価格 ・土地 ・建物 ・合計 ・規模、戸数 ・坪単価 ・成約率 ・期間 ・デベロッパー名 | (円) (円) (円) (坪) (円/坪) (%) (年) (会社名) | (円) (円) (円) (坪) (円/坪) (%) (年) (会社名) | (円) (円) (円) (坪) (円/坪) (%) (年) (会社名) | (円) (円) (円) (坪) (円/坪) (%) (年) (会社名) | (円) (円) (円) (坪) (円/坪) (%) (年) (会社名) |
| マンション | ・販売価格 ・規模、戸数 ・坪単価 ・成約率 ・期間 ・デベロッパー名 | (円) (坪) (円/坪) (%) (年) (会社名) | (円) (坪) (円/坪) (%) (年) (会社名) | (円) (坪) (円/坪) (%) (年) (会社名) | (円) (坪) (円/坪) (%) (年) (会社名) | (円) (坪) (円/坪) (%) (年) (会社名) |

【図10】

| 項 目 | | | | |
|-------------------|--|--------------------------|------------------|------------------|
| | <p>(例)</p> <p>①賃貸マンションを想定した場合の収益還元法による価格(簡易計算)</p> <p>容積率最高限度の賃貸マンション(レントラブル比 80% 建築坪単価 700円/坪)を建設し、表面利回り年 6% (金利 5% + 経費 1%) を目安とする。</p> <p>・周辺の賃貸マンションの賃料相場 $\frac{\text{坪}}{\text{月}} \times 12 \text{ カ月} = \text{坪/年}$ …①</p> <p>・容積率最高限度 …②</p> <p>土地価格 = $\left(\frac{\text{①}}{6\%} \times 80\% - 700 \right) \times \text{②}$</p> | | | |
| | <p>①査定価格(当社は希望買取り価格)</p> <p>②公示価格、③基準地価格、④路線価</p> <p>⑤鑑定評価、⑥周辺事例、⑦収益還元価格</p> <p>を基準として、査定価格(当社は希望買取り価格)を決定する。</p> | 戸建 坪/年 | マンション 坪/年 | 建・建 坪/年 |
| | ⑧完全希望価格(保有時の場合は取得金額) | 坪/年 | 坪/年 | 坪/年 |
| 6.査定価格と完全希望価格との比較 | <p>①査定価格(当社は希望買取り価格)と</p> <p>⑧完全希望価格(取得金額)との</p> <p>差額を評価する。</p> | %以上 %以上 %以上 %以下 | 点 点 点 点 | 点 点 点 点 |
| 評 価 | | ／ 点 | ／ 点 | ／ 点 |

【図11】

| 項 目 | | チェック |
|---------------|---|------|
| 1.都市計画法 | <p>1. 開発許可申請が必要か(29条他)</p> <p>①市街化区域のとき ()</p> <p>・開発行為があり敷地が500㎡(東京都の場合)以上か ()</p> <p>→ 許可必要</p> <p>②市街化調整区域のとき ()</p> <p>・法29条-2-11に該当する建築物か → 許可必要 ()</p> <p>・法34条に該当する建築物か → 許可必要 ()</p> <p>・上記以外か → 建築不可 ()</p> <p>2. 計画道路があるか(53条、54条) ()</p> <p>①計画決定か(木造、5階、2Fまでしか建築できない) ()</p> <p>②事業決定か(道路とみなされ建築不可) ()</p> <p>(問合せ先→所轄市役所窓口、農土木事務所等)</p> | |
| 2.農地法 | <p>1. 宅地化可能農地か(3条、4条、5条) ()</p> <p>①市街化区域内農地か(農委委員会への届出のみで宅地化可能) ()</p> <p>②市街化調整区域内農地か(知事又は農林水産大臣の許可が必要) ()</p> <p>③農用地域内か(農委解除し、更に転用許可が必要) ()</p> <p>(問合せ先→農委委員会、知事)</p> | |
| 3.生産緑地法 | <p>1. 宅地化農地か ()</p> <p>2. 農地化農地か ()</p> <p>①生産緑地地区指定農地か(農転不可) ()</p> <p>②市街化調整区域転入農地か(開発には農転必要) ()</p> <p>(問合せ先→各市役所)</p> | |
| 4.その他法規上の開発条件 | <p>1. 森林法→環境森林計画の対象民有林、保安林地区内の建築制限(緑地制、農林水産大臣の許可必要) ()</p> | |

【図12】

| 項 目 | | チェック |
|-------|---|------|
| | <p>2. 河川法→河川地区、河川保全区域内の建築制限 ()</p> <p>(河川管理者、建設大臣又は知事の許可必要)</p> <p>3. 海岸法→海岸保全区域内の建築制限 ()</p> <p>(海岸管理者、知事又は市町村長の許可必要)</p> <p>4. 電波法→伝電障害防止区域内の建築制限 ()</p> <p>(高層建築物の場合、郵政大臣への届出必要)</p> <p>5. 航空法→航空障害物制限区域内の建築制限 ()</p> <p>(運輸大臣の承認、許可)</p> <p>6. 建築法→文化財保護区域、史跡名勝地域の建築制限 ()</p> <p>(文化庁長官、教育委員会の許可)</p> <p>7. 古都法→歴史的国土保存区域の建築制限 ()</p> <p>(環境庁長官の許可)</p> <p>8. 国定公園法→国立公園、国定公園内の建築制限 ()</p> <p>(環境庁長官の許可)</p> | |
| 5.国土法 | <p>1. 規制区域で都道府県知事の許可が必要か(12条) ()</p> <p>①許可対象面積か ()</p> <p>2. 開発区域で市町村への届出が必要か(23条) ()</p> <p>①届出基準面積か(例えば東京23区は300㎡以上) ()</p> <p>②一団の分譲住宅・マンションの場合、事前確認申請基準面積か ()</p> <p>③届出対象の売買形態か ()</p> <p>(問合せ先→所轄市役所窓口)</p> | |
| 評 価 | <p>1. 都市計画法: 容積率超過、高さ超過等に該当すれば 点</p> <p>2. 農地法: 農転不可、農転解除不可であれば 点</p> <p>3. 生産緑地法: 保全化農地であれば 点</p> <p>4. その他法規: 開発に支障あるとあれば 点</p> <p>※上記に該当する項目が一つもなければ 点</p> | ／ 点 |

【图 13】

| 項 目 | | 3. 2. 2 |
|---------------|---|---------|
| 1. 道路義務 | <p>1. 敷地の面する全面道路幅員が4M以上あるか (法42条) ()</p> <p>2. 敷地が全面道路に接する長さが2M以上あるか (法42条) ()</p> <p>更に、地方公共団体の条例で制限を受け、例えば東京都の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・延床面積1,500㎡超かつ、高さが15M以上の場合、全面道路幅員6M以上必要 () ・延床面積1,000㎡超の場合、接道長さが6M以上必要 () | |
| 2. 用途地域内の建築制限 | <p>1. 12の用途地域 (第1種低層住宅等〜工事) 内での建築用途制限を受けるが、計画予定建物は可能か (法48条) ()</p> | |
| 3. 面積制限 | <p>1. 容積率 (法52条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・容積率は (50%~100%) () ・全面道路幅員による容積率制限を受けるか () <ul style="list-style-type: none"> 住居系 道路幅員×4/10 その他 道路幅員×6/10 ・容積率の異なる2以上の区域にわたる加重平均制限を受けるか () <p>2. 建ぺい率 (法53条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建ぺい率は (30%~80%) () ・建ぺい率の緩和規定 (角地) に該当するか () | |
| 4. 傾斜制限 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路斜線 (法58条) () ・林地斜線 (法56条) () ・北側斜線 (法55条) () ・高度斜線 (東京都の場合 第1種〜第3種高度) () | |

【图 1-4】

| 項目 | 内 容 | 1. 2. 3. |
|------------|--|--|
| 5. 日影規制 | 1. 日影規制あり 3H-2H, 4H-2, 5H, 5H-3H 2. 日影規制なし | () () |
| 6. その他 | 地区計画(第68条)、建築留定(法69条)等 | () |
| 7. 各行政指導要綱 | 1. 指導要綱(中高層建築物、集合住宅、宅地開発等)に該当するか 2. 該当する場合 ・車の付置義務台数は ・換気公園は ・負担金は ・緑地規率は ・付置住宅は ・人口密度は ・住戸面積制限は ・宅地開発の場合は更に ・区画道路幅員は ・一区画面積制限は | () () () () () () () () () () () () |
| 評 価 | 1. 接道 道路幅員 4M未満 点 4M~6M 点 6M以上 点 3. 面積制限~7. 各行政指導要綱 法定容積率が確保できない 点 できる 点 | / 点 |

【図 19】

【図16】

| 項 目 | チエック |
|-----------------------|---|
| 3.物件調査 (購入前チェック事項) | <p>①物件所有者 () () ・土地所有者 () () ・建物所有者 () () ②所在地 () () ③地 目 (宅地・山林・雑種地・農地) () ④公簿面積 (㎡) () ⑤確定測量 済 (年 月 日) ・未 () ⑥実測面積 (㎡) () ⑦乙割 () ()</p> <p>抵当権 根抵当権</p> <p>借地権、借家権、地上権等の有無</p> <p>⑧確定測量の有無に関わらず境界線を確定する。 (特に無い場合には、民・民、官・民境界をすべて確認)</p> <p>元主 立会者 () 当主 立会者 () 測量士・土地家屋調査士 ()</p> |

| | 名 称 | 根 拠 | 目 的 |
|------------|----------------|-------------|-----------------------|
| 手続きが割りと簡便 | ①総合設計制度 | 建築法 | 空地確保による良好な市街地の形成 |
| | ②市街地住宅総合設計制度 | 建築法 (運用) | 大都市における住宅確保行政による運用基準 |
| | ③市街地複合住宅総合設計制度 | 建築法 (運用) | 良質な賃貸住宅の供給 |
| | ④一団地認定制度 | 建築法 86条 | 総合設計制度による良好な居住環境整備 |
| 手続きに時間がかかる | ⑤用途別容積率地区計画 | 都市計法 | 用途の適正配分と住宅用途の誘導 |
| | ⑥再開発地区計画 | 都市計法 | 大規模な未・低利用地の都市機能更新 |
| | ⑦住宅地高度利用地区計画 | 都市計法 | 農地等の未・低利用地での住宅供給促進 |
| | ⑧高度利用地区 | 都市計法 | 空地確保による土地の高度利用と都市機能更新 |
| | ⑨特定街区制度 | 都市計法 | 空地確保による街区レベルの市街地の整備改善 |
| | ⑩誘導容積制度 | 都市計法 | 指定容積率と現実の落差の解消 |

【図17】

| 項目 | | チェック |
|------------------|--|-------------|
| 4.取引前購入 申入れ事項 | ①開発許可に伴う地主による同意書差入れ書類 有・無 () () | () () |
| | ・開発許可に伴う近隣同意書 有 ()・無 () () () | |
| | ・開発許可に伴う給・排水 有 ()・無 () () () | |
| | ・開発許可に伴う取付道路等 有 ()・無 () () () | |
| 5.取引時の 管理確認事業 | ②借地権者、借家権者等の立退き同意書 有 ()・無 () () () | () () () |
| | ①重要事項説明書の内容確認 () | |
| | ②権利書の内容確認と保管 () | |
| | ③登記簿謄本確認 () | |

【図18】

| 項目 | | チェック |
|----|--|------|
| 評価 | 1. 境界 境界確定済 点 境界未確定 点 | / 点 |
| | 2. 開発許可に伴う近隣同意 同意書取得済・不要 点 同意書未取得 点 | |
| | 3. 借地権者、借家権者等の立退き同意 同意書取得済・不要 点 同意書未取得 点 | |
| | 4. 会社責任者は奥地を見たか 見た 点 見ていない 点 | |
| 備考 | | |

【図20】

| 名称 | 適用発着条件 | チェック |
|----------------|--|------|
| ①総合設計制度 | 一住 1,000㎡以上、その他 500㎡以上 前面道路幅員：5m・6m・7m・8m その他 6m以上 | () |
| ②市街地住宅総合設計制度 | 三大都市圏の既成市街地 面積、前面道路は①に同じ | () |
| ③市街地複合住宅総合設計制度 | 東京都のみ 1住・2住 1,000㎡ その他 500㎡ 前面道路：住居系及び準工場8m、 その他 10m以上 | () |
| ④一団地認定制度 | 共同住宅 3,000㎡以上、その他 2,000㎡ 外周の1/4以上が6m以上道路に接道 | () |
| ⑤用途別容積率地区計画 | 1住、2住、住居、近商、商業、準工業地域 地区整備計画区域内 | () |
| ⑥再開発地区計画 | 1ha以上 工場跡地、倉庫跡地、鉄道港湾施設等 | () |
| ⑦住宅地高度利用地区計画 | 1ha以上、住居系地域 農地、牧草地、森林等 | () |
| ⑧高度利用地区 | 市町村が都市計画決定 市街地再開発事業等と連動のケースが多い | () |
| ⑨特定街区制度 | 18・28 0.5ha 以上 35・41 0.3ha 以上 35・41 0.2ha以上 道路幅員8-22m以上 街区としての形状が整っていること | () |
| ⑩適度容積制度 | 土地の有効利用、高度利用が奨励されているにもかかわらず、条件が整っていない土地 | () |

【図21】

| 名称 | 緩和内容 | 採用適否の一次判定 |
|----------------|--|-----------|
| ①総合設計制度 | 容積率（計算式による） 高さ制限（計算式による） | () |
| ②市街地住宅総合設計制度 | 容積率（割増率は住宅） 高さ制限 | () |
| ③市街地複合住宅総合設計制度 | 住宅割増率は併上住宅 一般用途割増率あり 高さ制限緩和 | () |
| ④一団地認定制度 | 建基柱の集団規定が 同一敷地の扱いとなる | () |
| ⑤用途別容積率地区計画 | 住宅用途の容積緩和 | () |
| ⑥再開発地区計画 | 容積率、斜率、用途の緩和 | () |
| ⑦住宅地高度利用地区計画 | 容積率、用途、建ぺい率 斜率、高さ制限等の緩和 | () |
| ⑧高度利用地区 | 容積率の緩和 建ぺい率、壁面等の制限あり | () |
| ⑨特定街区制度 | 容積率の緩和等 | () |
| ⑩適度容積制度 | 誘導容積率地区計画および容積適正 配分型地区計画の策定により容積を 配分する | () |

【図22】

| 名 称 | 所 管 | 目 的 | ア イ ウ エ |
|---|--------------------------|--|-----------------------|
| ①優良建築物等整備事業 1) 優良再開発型 A. 共同化 B. 市街地環境整備 C. マンション建替 2) 市街地住宅供給型 D. 住宅複合利用 E. 優良住宅供給 | 建設省住宅局 市街地建築課 | 土地の合理的利用を図りつつ優良な建築物等の整備促進を図ることにより、市街地環境整備、市街地住宅の供給を促進する。 | A B C D E |
| ②住宅市街地総合整備事業 | 建設省住宅局 市街地整備課 | 大都市等の既成市街地において、市街地住宅の建設と公共施設の整備等を総合的に行う。 | |
| ③市防災不安定化促進事業 (制度要綱) | 建設省防災対策課 | 大震災時の住民の生命・身体确保安全確保 | |
| ④沿道整備事業 (幹線道路の沿道の整備に関する法律) | 建設省道路課 | 道路交通騒音により生ずる障害の防止、沿道の適正かつ合理的な土地利用の促進 | |
| ⑤街並・まちづくり総合支援事業 | 建設省都市計画課 都市環境課 景観課 | 地区計画等を活用しつつ、建築物整備を中心とした総合的な市街地の整備、良好な景観形成等を図る | |
| ⑥市街地再開発事業 (都市再開発法) | 建設省都市計画課 都市開発課 | 市街地内における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る | |
| ⑦大都市農地活用住宅供給整備促進事業 | 建設省都市計画課 | 大都市地域の市街化区域内農地における住宅供給促進と合わせ道路等の地区施設を整備する農協、農住組合向け | |

【図40】

PJ名

| 所 在 地 | | | |
|---------|----------------|-------|-------|
| 開 発 面 積 | m ² | 換 算 坪 | 坪 |
| 販 売 面 積 | m ² | 換 算 坪 | 坪 |
| 有 効 率 | % | 販売区画数 | 区画(戸) |

売 上

| | | | |
|---------|------|--------|-----|
| 土地販売単価 | 千円/坪 | 平均土地面積 | 坪/坪 |
| 建物販売単価 | 千円/坪 | 平均建物面積 | 坪/坪 |
| 戸当り土地価格 | 千円/戸 | 土地売上高 | 千円 |
| 戸当り建物価格 | 千円/戸 | 建物売上高 | 千円 |
| 戸当り販売価格 | 千円/戸 | 売上総額 | 千円 |

【図23】

| 名 称 | 所 管 | 目 的 | |
|-------------------------|-------------------------------------|--|---|
| ⑧ 住宅街区整備事業 | 建設省都市局 | 良好な住宅市街地の整備と良質な中高層共同住宅の供給を公共施設整備と併せて行い、宅地としての利用の促進を図る | |
| ⑨ 地区再開発促進事業 (制度要綱) | 建設省都市局 | 共同化等による建築物の整備と都市計画決定された道路等用地(公共用地)の創出 | |
| ⑩ 土地区画整理事業 (土地区画整理法) | 建設省国土地院 | 公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進 換地手法により、個々の宅地の再配置と、減歩による公共施設用地の確保 | ○ |
| ⑪ 立体換地促進事業 | 建設省国土地院 | 中心市街地における土地区画整理事業の推進と合わせ土地の高度利用を図る | |
| ⑫ 緑住ミニ区画整理事業 | 建設省都市局 国土地院 | 市街化区域内農地の計画的市街化を図るため土地区画整理事業により良好な市街地を形成する | ○ |
| ⑬ 共同駐車場整備促進事業 | | 駐車場の不足する都市の中心市街地において、駐車場の共同整備等を図る | |
| ⑭ 農住組合制度 | 国土庁土地局 農水省経済局 建設省国土地院、都市局、住宅局 | 当面の営農の継続を図りつつ住宅地へ転換する事業を行うための組織化を支援する。 | ○ |

【図42】

販売費

| | | | |
|-------|----|-------|---|
| 広告宣伝費 | 千円 | 売上総額の | % |
| 販売手数料 | 千円 | " | % |
| 販売促進費 | 千円 | " | % |

工 程

| | | | |
|----------|----|----------|----|
| 土地取得期間 | ヶ月 | 建物建築期間 | ヶ月 |
| 申請許可期間 | ヶ月 | 販売期間 | ヶ月 |
| 造成工事期間 | ヶ月 | 契約から引渡まで | ヶ月 |
| 全工程 年 ヶ月 | | | |

【図24】

| 名 称 | 適用区 | | | 対 象 地 域 | 注 |
|---|-----|-------------|--------|--------------------------------|---|
| | 戸建 | 共同 | その他 | | |
| ①優良建築物等整備事業 1) 優良再開発型 A. 共同化 B. 市街地環境整備 C. マンション建替 2) 市街地住宅供給型 D. 住宅複合利用 E. 優良住宅供給 | | ○ ○ ○ | ○ ○ | 三大都市圏の既成市街地等 | |
| ②住宅市街地総合整備事業 | | ○ | | 三大都市圏の既成市街地等 | |
| ③都市防災不燃化促進事業 (制度要綱) | | ○ | ○ | 三大都市圏既成市街地地震防災対策強化地域等の不燃化促進区域内 | |
| ④沿道整備事業 (幹線道路の沿道の整備に関する法律) | | ○ | ○ | 沿道整備計画区域内 | |
| ⑤街並・まちづくり総合支援事業 | ○ | | ○ | 市町村の策定した対象区域内 | |
| ⑥市街地再開発事業 (都市再開発法) | | ○ | ○ | | |
| ⑦大都市農地活用住宅供給整備促進事業 | ○ | | | 市街化区域内 大都市法による供給計画の重点地域内 | |

【図25】

| 名 称 | 形態 | | | 対 象 地 域 | 備 考 |
|-------------------------|----|---|---|--|-----|
| | 別 | 種 | 態 | | |
| ⑧ 住宅街区整備事業 | ○ | | | 三大都市圏の既成市街地及び近郊整備地帯等 | |
| ⑨ 地区再開発促進事業 (制度要綱) | ○ | ○ | | 再開発方針1号市街地街区整備計画策定地区 | |
| ⑩ 土地区画整理事業 (土地区画整理法) | | | | 都市計画区域内 | |
| ⑪ 立体換地促進事業 | ○ | ○ | | 土地区画整理事業地内 | |
| ⑫ 緑住ミニ区画整理事業 | | | | 大都市地域の特定市 市街化が相当程度に進んでおり、農地が介在的に残っている地域 | |
| ⑬ 共同駐車場整備促進事業 | | ○ | | 駐車場整備地区内 または商業地域、近隣商業地域 | |
| ⑭ 農住組合制度 | | | | 三大都市圏の既成市街地 | |

【図26】

| 名 称 | 適用規模条件 | 補助内容 | 採用適否の一次判定 |
|---|---|---|-----------|
| ①優良建築物等整備事業 1) 優良再開発型 A. 共同化 B. 市街地環境整備 C. マンション建替 2) 市街地住宅供給型 D. 住宅複合利用 E. 優良住宅供給 | 概ね 1,000㎡以上 A. 2人以上の地権者 B. 建築協定、地区計画等の設定 C. 10人以上の区分所有者 D. 他の施設との複合建築 E. 公共的な住宅の供給 | 調査設計費 2/3 土地整備費 2/3 共同施設整備費 2/3 | |
| ②住宅市街地総合整備事業 | 概ね 5ha以上 かつ、拠点の開発地区20%以上 地方公共団体等が策定する整備計画で定める整備地区内 | 調査設計費 2/3 建物除去費 2/3 共同施設整備費 2/3 施設利用促進費 1/2 開発事業計画作成費 2/3 | |
| ③市街地防災整備事業 (制度要綱) | 2階以上の耐火建築物の建築 | 対象床面積に応じた建築助成費の補助 | |
| ④沿道整備事業 (幹線道路の沿道の整備に関する法律) | 緩衝建築物(間口率、高さの最低限度、遮音構造等) 防音工事(建築基準法に基づく条例で定められた防音構造) | 緩衝建築物の建設費等の一部負担 防音工事助成 | |
| ⑤街並・まちづくり総合支援事業 | おおむね 5ha以上 | 生活基盤施設整備費 | |
| ⑥市街地再開発事業 (都市再開発法) | 高度利用地区内 耐火建築物が1/3 以下 土地利用が不健全であること | 助成 融資 税制 容積率、建ぺい率等の緩和措置 | |
| ⑦大都市農地活用住宅供給整備促進事業 | 1ha以上 | 計画策定費 土地施設整備費 | |

【図27】

| 名 称 | 適用規模条件 | 補助内容 | 採用適否の一次判定 |
|-------------------------|--|---|-----------|
| ⑧ 住宅街区整備事業 | 第二種住居専用地域内（住居地域を含んでもよい） 高利用地区内 1ha以上 大部分が空地 都市機能の増進と住宅不足の緩和に貢献すること | 都市計画道路管理費負担金 基本計画作成費 事業計画作成費 生活基盤施設整備費 住宅公庫等の融資 税制上の特例 | |
| ⑨ 地区再開発促進事業 (制度要綱) | 敷地の共同化等 施行区域原則1,000㎡以上 (街区整備計画策定区域内にあつては500㎡) | 調査設計計画費 土地整備費 共同施設整備費 | |
| ⑩ 土地区画整理事業 (土地区画整理法) | 組合の場合7人以上 | 調査設計費 換地諸費用 移転・移設費 整地費 その他 | |
| ⑪ 立体換地促進事業 | (減価償却金地区型) 中心市街地等 従前市街化率80%以上 従後公共用地率30%以上 (過少宅地対策地区型) 過少宅地対策必要 過少宅地30家以上若しくは 総家数の10%以上 | 共同施設整備費 調査設計計画費 | |
| ⑫ 緑住ミニ区画整理事業 | 宅地並課税農地を5,000㎡以上含む3人以上の地権者、農住組合、区画整理組合等 | 事業計画策定 調査設計費 移転・移設費 公共施設整備費 宅地整備費 上下水道等設備費 | |
| ⑬ 共同駐車場整備促進事業 | 10人以上の土地所有者 駐車台数50台以上 | 整備計画策定費 駐車場整備費 | |
| ⑭ 農住組合制度 | 1ha以上の一団の市街化区域内農地を含む 農地面積が70%以上 | 市街化区域内で官農が認められる低利融資、税の減免 計画策定、公共施設整備等について | |

【図28】

| 名 称 | 機 関 | 目 的 | 1177 |
|---------------------------|--------|--|------|
| ①民間宅地造成融資 ・一般宅地開発事業 | 住宅金融公庫 | 宅地供給のための土地取得費及び造成費を融資 | |
| ②民間宅地造成融資 ・土地区画整理事業 | 住宅金融公庫 | 宅地供給のための土地取得費及び造成費を融資 | |
| ③緊急宅地供給促進事業融資 | 住宅金融公庫 | 地方公共団体との連携のものとして緊急に宅地供給を促進するための土地取得費及び造成費を融資 | |
| ④市街地再開発融資 | 住宅金融公庫 | 市街地内の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進するための建設費及び土地取得費の融資 | |
| ⑤優良分譲住宅融資 ・団地A ・団地B | 住宅金融公庫 | 計画的・集団的に建物の分譲住宅の促進 | |
| ⑥中高層建築物等融資 | 住宅金融公庫 | 市街地の整備と土地の高度利用と不燃化を促進し、市街地住宅の促進 | |
| ⑦農地転用優良分譲住宅融資 | 住宅金融公庫 | 特定市街化区域農地の宅地化の促進として農地を転用した分譲住宅の建設 | |
| ⑧団地関連施設等融資 | 住宅金融公庫 | 宅地造成、住宅建設に併せて整備される施設に対して融資 ・関連公共施設整備資金 (給・潤・給・下給) ・関連公益施設整備資金 (給・給給・給給・給給) ・店舗等建設資金融資 (給・給・給給) | |

【図29】

| 名 称 | 機 関 | 目 的 | ヒストリカル |
|---------------------------|--------------------------------|---|--------|
| ①特定民間都市基盤施設整備融資 | 日本開発銀行 ※民間都市基盤施設と 連携した整備 | 民間業者による優良な都市開発プロジェクトを推進し、良好な市街地の形成の促進を図る | |
| ②民間宅地開発事業 | 日本開発銀行 | 住宅と業務系施設が調和して立地する新市街地の整備促進を図る | |
| ③大規模ニュータウンセンター地区整備事業 | 日本開発銀行 | 大規模ニュータウンに居住する住民のための新市街地の整備促進 | |
| ④高度情報化建築物(インテリジェントビル)整備事業 | 日本開発銀行 | 高度情報化社会に対応し得る優良な建築ストックの整備及び都市機能の更新を図る | |
| ⑤人に優しい建築物(ヘルシビル)整備促進事業 | 日本開発銀行 | 高齢者・障害者等に総合的に配慮した民間建築物の整備促進を図る | |
| ⑥環境低負荷型建物(1347ビル)整備事業 | 日本開発銀行 | 環境に対する負荷を低減した建築物の整備促進を図る | |
| ⑦エネルギー有効利用型認定業務用設備等導入促進事業 | 日本開発銀行 | エネルギー有効利用型の建築設備等の導入を促進し、省エネ性能の高い建築物の整備促進を図る | |

【図30】

| 名 称 | 融 資 手 法 | | | 対 象 地 域 | 注 意 事 項 |
|---------------------------|---------|----|-----|---|---------|
| | PM | 宅地 | その他 | | |
| ①民間宅地造成融資 ・一般宅地開発事業 | ○ | | | ・3大都市圏及び通勤圏内人口10万以上の都市の通勤圏 ・65㎡未満の活性化宅地開発事業では全国 ・新ふるさとマイホーム推進事業では大都市地域を除く | |
| ②民間宅地造成融資 ・土地区画整理事業 | ○ | | | ・全国 但し、個人施行は3大都市圏及び通勤圏内人口10万人以上の都市で総裁が認める地域 | |
| ③緊急宅地供給促進事業融資 | ○ | | | 大都市及び地方拠点都市地域での宅地開発事業 [建設省認可制あり] | |
| ④市街地再開発融資 | | ○ | | 全国 但し、融資対象者は再開発組合及び個人施行者並びに特定建築者及び参加組合員 | |
| ⑤優良分譲住宅融資 ・団地A ・団地B | ○ | ○ | | 全国 | |
| ⑥中高層建築物等融資 | | ○ | | 全国 | |
| ⑦農地転用優良分譲住宅融資 | | ○ | | 全国 | |
| ⑧団地関連施設等融資 | ○ | ○ | | 全国 | |

【図31】

| 名 称 | 期間 | | | 対 象 地 域 | 備 考 |
|---------------------------|----|----|----|--|-----|
| | 平成 | 昭和 | 令和 | | |
| ①特定民間都市基盤施設整備融資 | | ○ | | 東京23区、大阪市、名古屋市の中心部以外の都市計画区域又は臨港地区内 | |
| ②民間宅地開発事業 | ○ | | | 三大都市圏（近隣地域を含む）及び人口10万以上の都市の通勤圏 | |
| ③大規模ニュータウンセンター地区整備事業 | | ○ | | 三大都市圏（近隣地域を含む）及びこれに近接する地域並びに人口25万以上の都市の通勤圏 | |
| ④高度情報化建築物（インテリジェントビル）整備事業 | | ○ | | 全国 | |
| ⑤人に優しい建築物（ハートビル）整備促進事業 | | ○ | | 全国 | |
| ⑥環境低負荷型建築物（エコビル）整備事業 | | ○ | | 全国 | |
| ⑦エネルギー有効利用型認定業務用設備等導入促進事業 | | ○ | | 全国 | |

【図32】

| 名 称 | 通用規模条件 | チェック | 融資内容 | 金利 期間 | 費用通各 の一次料 |
|---------------------------|---|------|---|-------------------------------|--------------|
| ①民間宅地造成融資 ・一般宅地開発事業 | ・規模：5ha以上 ・宅地造成事業 大都市法関連事業 ・跡地：跡地70%以上 (165d-420d) | | 住宅用地 ・土地取得費の 80-90% ・造成費の80% 公共・公益施設用地 ・取得・造成費の90% | 4.35% 10- 7年 | |
| ②民間宅地造成融資 ・土地区画整理事業 | ・規模：5ha以上 (1.65ha以上100ha以下) ・先買に係る土地面積および 保留地面積が20%以上 ・標準区画間：有効宅地面積の 70%以上 | | | 4.25% 10- 7年 | |
| ③緊急宅地供給促進事 業融資 | ・規模：1.65ha以上 ・住宅用地が全体(82%以上) の1/2以上 ・公共用地が全体の30%以上 | | 土地取得・造成費 の90% (82%以上) (82%以上) | 4.35% 25年 | |
| ④市街地再開発融資 | ・住宅部分が全体の1/4以上 ・延床面積 1)施設建築物：2000㎡以上 2)住宅等：1000㎡以上 ・分譲時は原則公募/競売 | | 建設費・土地取得の 80% | 4.25% 10年 | |
| ⑤優良分譲住宅融資 ・団地A ・団地B | ・規模：10戸以上 ・住宅床面積：75-280㎡ ・分譲時は原則公募/競売 ・共同住宅の延床：1,000㎡以上 | | 建設・土地の80% 建設の80% | 4.35% 4年 (25%) (35%) | |
| ⑥中高層建築物等融資 | ・住宅部分が全体の1/4以上 ・敷地面積：250㎡以上 ・延床面積：1,000㎡以上 | | 建設費・土地取得の 80% | 4.35% 25年 | |
| ⑦農地転用優良分譲住宅 融資 | ・敷地面積：1,000㎡以上 ・3階以上耐火共同住宅で延床 1,000㎡以上 ・1戸当り：55-280㎡ ・分譲時は原則公募/競売 | | 建設費及び土地取得 相当費の85% | 4.15% 4年 (35%) | |
| ⑧団地関連施設等融資 | ・事業面積：20ha以上 ・住宅地面積の割合が60%以上 ・公庫融資住宅：300戸以上 | | 施設の建設費 土地の取得費 建設・設備 店舗等 90% 70% | 4.3% 15% 据置 3% | |

【図33】

| 名 称 | 適用規模条件 | 千円 | 融資内容 | 金利 期間 | 採用適 否の一 次判定 |
|---------------------------|---|----|---|---------------------------|-------------------|
| ①特定民間都市基盤施設整備融資 | 事業規模 面積 1,000㎡以上 延床 1,000㎡以上 公共施設の整備を伴うもの 対象工事費が全事業費の20% | | 工事費の50% (公共特利) | 4.3% 20年 据置 5年 | |
| ②民間宅地開発事業 | 住居系施設と業務系施設が調和した新市街地の開発及びこれと一体的に整備される拠点施設 全体開発面積30ha以上150ha未満 | | 業務系施設用地及び関連公共公益施設用地取得費の30%以内及び造成費の30%以内 | 4.75% 10年 25年 | |
| ③大規模ニュータウンセンター地区整備事業 | ニュータウン(原則20ha以上)のセンター施設(ショッピングセンター、教育文化施設、行政サービス施設、スポーツ・レクリエーション施設等) | | 工事費40% | 4.85% 25年 据置 5年間 | |
| ④高度情報化建築物(インフラ・ビル)整備事業 | 高度な電気通信・情報処理対応施設、防災・環境等総合管理制御機能等を有すること | | ビル工事費40%以内又は70%以内(融資機関、地域等により上限が異なる) | 4.75% 25年 | |
| ⑤人に優しい建築物(ハートビル)整備促進事業 | 高齢者・障害者等の ・移動の自由 ・利便・快適性 ・安全性 ・社会参加の促進等に総合的に配慮した、先進的なビルであること | | ビル工事費の40% | 4.75% 25年 | |
| ⑥環境低負荷型建築物(グリーンビル)整備事業 | 総合的に環境に配慮した以下の要件を満たす建築物 1)省エネ性能が高い 2)節水、汚濁負荷の低減のための措置が施されている 3)周辺環境への適切な配慮がなされている 4)ゴミ削減のための措置が施されている | | ビル総工事費の50% | 4.7% 25年 据置 5年 | |
| ⑦エネルギー有効利用型認定業務用設備等導入促進事業 | 省エネ性能の高い建築物に設置される省エネ性能の向上に相当程度寄与する建築設備等 | | 対象設備費の50% (利子補給あり) | 4.7% 25年 | |

【図34】

| 区分 | 方式名称 | 仕組みの概要 | 事業パートナー | 事業機会 | 資金負担 | 収益性 | 備考 |
|--------|---------|---|-----------------------|----------------|------------|-----|--------------------|
| 戸建分譲事業 | 自社分譲方式 | 自社開発による分譲事業。 | — | 分譲利益 | 用地費 建築費 | 高い | |
| | 共同分譲方式 | 土地所有法人とのタイアップにより、当社は建物の販売、販売を行う。 | 土地所有法人 (宅建業者) | 分譲利益 (建物) | 建築費 | 普通 | |
| | 販売代理方式 | 販売の見返りに精算工事を獲得する。 | 土地所有法人 | 販売手数料 精算利益 | 無 | 普通 | 買取保証条件の確認 |
| | 当料精算方式 | 精算工事の受注。 | エンドユーザー （マンション、戸建） | 精算利益 | 無 | 普通 | なし |
| | ミニコープ方式 | 先行客付によりユーザーより精算工事を受注する。 建替工事、建替工事はユーザーが直接受注する。 | エンドユーザー | 精算利益 （分譲利益） | 無 | 普通 | 土地の減少量のある地域に 適用 |
| | 定期借地方式 | 定期借地権の活用により、精算工事を獲得する。 | 地主 | 精算利益 | 無 | 普通 | なし |

【図35】

| 区分 | 方式名称 | 仕組みの概要 | 事業パートナー | 事業機会 | 資金負担 | 収益性 | 備考 |
|---------|----------|--|------------------|-----------------|------------------|-----|-----------------------|
| マンション事業 | 自社分譲方式 | 自社開発による分譲事業。 築地購入と完成宅地での購入のケースがある。 | — | 分譲利益 | 用地費 建築費 | 高い | |
| | 共同分譲方式 | 土地所有法人とのタイアップにより販売リスクの軽減を図る。 | 土地所有法人 (宅建業者) | 分譲利益 (成金) | 用地費(防) 建築費(防) | 高い | |
| | 販売代理方式 | 販売の見返りに精算工事を獲得する。 | 土地所有法人 | 販売手数料 元精算利益 | 無 | 低い | 買取保証条件の確認 |
| | 当料精算方式 | 精算工事の受注。 | 地主 | 元精算利益 | 無 | 低い | なし |
| | 複合企画精算方式 | 事業企画立案から、建設販売、運営、管理まで一括して精算、待客費制の活用も可能。 | 地主 | 企画利益 元精算利益 | 無 | 普通 | 買取保証、テナント集約 確認 |
| | 小口化分譲方式 | 共有部分を小口に分けて販売し、運用益を還元する。 | — | 分譲利益 運用利益 | 用地費 建築費 | 高い | テナント関係 |
| | 空室交換方式 | 土地と建物を出し合い、成金の差を補填する。 | 地主 | 分譲利益 元精算利益 | 建築費 | 普通 | 地位が安定していること |
| | ミニコープ方式 | 先行客付によりユーザーより精算工事を受注する。 土地は地主とユーザーとで直接売買する。 | エンドユーザー | 元精算利益 （分譲利益） | 無 | 低い | なし |
| | 定期借地方式 | 定期借地権の活用により分譲事業を行う。 | 地主 | 分譲利益 | 保証金 建築費 | 普通 | 一層当りの土地面積が広い 地域に適用 |

【図36】

| 課 税 | | | | |
|-----|--|---|------------|-----|
| 項 目 | | 原則税率 | 特徴 | |
| 1 | 不動産取得に関する課税 | | | |
| | a. 登録免許税 | 5% | | |
| | b. 不動産取得税 | 4% | | |
| | c. 特別土地保有税 | 3% | | |
| | d. 印紙税・消費税 | | | |
| 2 | 保有に関する課税 | | | |
| | a. 固定資産税 | 1.4% | | |
| | b. 都市計画税 | 0.3% | | |
| | c. 特別土地保有税 | 1.4% | | |
| 3. | 不動産運用（賃貸）に関する課税 | | | |
| | a. 不動産収益に関する所得税、法人税（法人税） ・ 経常収支に関する課税 ・ 一時金（増利金、保証金）に関する課税 | 法人（法人税） 56% 個人（累進課税） 65% (MAX) | | |
| | b. 事業所、事務所新設及び事業に関する課税 ・ 事業所税 （新設に関わる事業所税 6,000円/㎡ 事業に関わる事業所税 600円/㎡） | | | |
| 4 | 譲渡（買換えを含む）に関する課税 ・ 所得税、法人税（住民税） | | | |
| | | 個人（所得税） | 法人（法人税） | |
| | 超短期（2年以内） | ①譲渡税×52% | 67.5% 分離課税 | |
| | 短期（2年超 5年以内） | ②総合課税による 上乗税額×110% の多いほうの分離課税 | 20% 追加課税 | |
| | 長期（5年超） | 譲渡益×39% 分離課税 | 10% 追加課税 | |
| 5 | 相続税 | | | |
| | 税額 | 税率 | 税額 | 税率 |
| | 800万円以下 | 10% | 1億円以下 | 30% |
| | 1,000万円以下 | 15% | 2億円以下 | 40% |
| | 3,000万円以下 | 20% | 4億円以下 | 50% |
| | 5,000万円以下 | 25% | 20億円以下 | 60% |
| | | | 20億円超 | 70% |
| 6 | 贈与税 | | | |
| | | | 10%-70% | |

【図37】

| 課 税 | | 節 税 |
|-----|---|--|
| 項 目 | | 手 法 |
| 1 | 不動産取得に関する課税 a. 登録免許税 b. 不動産取得税 c. 特別土地保有税 d. 印紙税・消費税 | a. 登録について期間の定めあり b. 取得について期間の定めあり c. 期間の満了、納税義務の免除 |
| 2 | 保有に関する課税 a. 固定資産税 b. 都市計画税 c. 特別土地保有税 | a・b (小規模) 住宅用地の軽減特例 c 1-c と同様 |
| 3 | 不動産運用(賃貸)に関する課税 a. 不動産収益に関する所得税、法人税(法人税) ・ 経常収支に関する課税 ・ 一時金(権利金、保証金)に関する課税 b. 事業所、事務所新設及び事業に関する課税 ・ 事業所税 (新設に関わる事業所税 6,000円/㎡ 事業に関わる事業所税 600円/㎡) | a 損益通算 ・ 会社設立 (個人→法人経営) b 免税点 |
| 4 | 譲渡(買換えを含む)に関する課税 ・ 所得税、法人税(法人税) 個人(所得税) 短期(2年以内) ①譲渡税×52% 短期(2年超 ②総合課税による 5年以内) 上預税額×110% の多いほうの分離課税 長期(5年超) 譲渡益×39% 分離課税 | ・ 優良住宅地造成等の為の土地等の譲渡 ・ 優良建築物の建築事業の為の土地等の譲渡 ・ 買換特例 ・ 土地・建物一体譲渡 ・ 株式譲渡 ・ 交換による特例 |
| 5 | 相続税 税額 税率 税額 税率 800万円以下 10% 14万円以下 30% 1,000万円以下 15% 24万円以下 40% 3,000万円以下 20% 44万円以下 50% 5,000万円以下 25% 204万円以下 60% 204万円以下 70% | ・ 「貸家建付地」の評価減 ・ 「小規模宅地」の評価減 ・ 借入金の利用 ・ 会社設立 (個人→法人経営) |
| 6 | 贈与税 | |

【図41】

| 原 価 | 千円/m ² | 換 算 坪 | 千円/坪 |
|------------------------|-------------------|--------------|----------------|
| 土地取得単価/m ² | 千円/m ² | 土地取得総額 | 千円 |
| 造成費単価 | 千円/坪 | 造 成 費 総 額 | 千円 |
| 部材費単価 | 千円/坪 | 部 材 費 総 額 | 千円 (本体工事費含む) |
| 本体工事単価 | 千円/坪 | 本 体 工 事 費 | 千円 |
| 外構工事費 | 千円/戸 | 外 構 工 事 費 | 千円 |
| " | 千円/坪 | = 外構工事費/販売面積 | |
| " | 千円 | | |
| その他工事等 | 千円 | | |
| 当社管理経費 | 千円 | 造成費総額の | % |
| 開築関係経費 | 千円 | | |
| 仲介企画料 | 千円 | 土地取得総額の | % |
| ※固定資産評価額は、土地取得価格の %と設定 | | | |
| 不動産取得税 | 千円 | 固定資産評価額 | 千円× 4.00% |
| 登録免許税1 | 千円 | 固定資産評価額 | 千円× 5.00% |
| 登録免許税2 | 千円 | 戸 当 り 単 価 | 千円× 戸 |
| 固定資産税等 | 千円 | 固定資産評価額 | 千円× 1.70% × 年分 |
| " | 千円 | | |
| その他土地原価 | 千円 | | |
| 借 入 金 利 | % | | |
| 事 業 費 | % | | |

【図43】

| 益 計 算 | 金 額 | 摘要・備考(算出方法・支払先等) |
|---------|-------|-----------------------|
| 土地売上高 | | ① 千円/戸× 戸 |
| 建物売上高 | | ② 千円/戸× 戸 |
| 売 上 高 | 100.0 | ③ 千円/戸× 戸 |
| 取 得 費 | | ④ 千円/坪× 坪 |
| 造 成 費 | | ⑤ 千円/坪× 坪 |
| 当社管理経費 | | 造 成 費 千円 × % |
| 開築関係費 | | |
| 仲介企画料 | | 千円 × % |
| 不動産取得税 | | 土地評価額 千円 × 4.00% |
| 登録免許税1 | | 土地評価額 千円 × 5.00% |
| 登録免許税2 | | 千円 × 戸 |
| 固定資産税等 | | 土地評価額 千円 × 1.70% × 年分 |
| そ の 他 | | |
| 小 計 | | |
| 部材費 | | ⑥ 千円/坪× 戸 |
| 本体工事費 | | ⑦ 千円/坪× 戸 |
| 外構工事費 | | ⑧ 千円/坪× 戸 |
| その他工事等 | | |
| 小 計 | | |
| 売上原価計 | | |
| 利 益 | | |
| 広告宣伝費 | | 売 上 高 千円 × % |
| 販売手数料 | | 売 上 高 千円 × % |
| 販売促進費 | | 売 上 高 千円 × % |
| 小 計 | | |
| 差 利 益 | | |
| 支 差 金 利 | | 金 利 % |
| 丁 利 益 | | |
| 業 費 | | 売 上 高 千円 × % |
| 経 費 | | |
| 次 利 益 | | |

【図44】

| 事 業 概 要 | | | |
|----------|------|--------|------|
| 所在地 | | | |
| 地 積 | 公簿 | 坪 | 実測 坪 |
| 都 市 規 劃 | 用途地域 | | |
| 建ぺい率 | % | 容積率 | % |
| 防火指定 | | 高度地区 | |
| 建 物 | 建物用途 | 構造規模 | |
| 法床面積 | 坪 | | |
| 専有床面積 | 坪 | レントプル比 | % |
| 施工床面積 | 坪 | | |
| 建築費 | 千円/坪 | | |
| 販 売 | 販売単価 | 千円/戸 | |
| 販売坪単価 | 千円/坪 | | |
| 一戸当り専有面積 | 坪/戸 | | |
| 販売戸数 | 戸 | | |
| 間取構成 | | | |
| 販売時期 | | | |
| 備 考 | | | |

【図45】

| 項 目 | 金 額 | 備 考 (算出方法・支払先等) |
|--------|-------|------------------|
| 完 上 高 | 100.0 | ◎ 千円* |
| 取 得 費 | | ◎ 千円* |
| 建築工事費 | | ◎ 千円* |
| 工事予備費 | | 建築工事費 千円* |
| 立体駐車場 | | ◎ 千円* |
| 解体工事費 | | ◎ 千円* |
| モデルルーム | | 解体外モデル |
| 小 計 | | |
| 仲介紹介料 | | 取得費 千円* |
| 租税公課 | | 固定資産税 登録免許税 印紙代等 |
| 公共負担金 | | |
| 引込負担金 | | |
| 近隣補償費 | | |
| 企画料 | | |
| 設計料 | | 建築工事費 千円* |
| 工事経費他 | | 測量・ボーリング調査・その他 |
| 小 計 | | |
| 売上原価合計 | | |
| 粗 利 益 | | |
| 広告宣伝費 | | 売 上 高 千円* |
| 販売手数料 | | 売 上 高 千円* |
| 販売促進費 | | 売 上 高 千円* |
| 小 計 | | |
| 営業利益 | | |
| 収支差金 | | |
| PJ利益 | | |
| 事業費 | | 売 上 高 千円* |
| 間接経費 | | |
| 一次利益 | | |

【図48】

| 項 目 | 関 連 法 規 | 注 意 点 |
|-------------------------|--|------------|
| デパート スーパーマーケット等 | ・店舗面積3,000㎡以上か（第一種大規模小売店舗） ・店舗面積 500㎡超か（第二種大規模小売店舗） 上記に該当したら、 ・大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律（大店法3条～6条） ・商業活動調整協定（両府県） による運営大臣又は知事の届出が必要となる。 （問合せ先＝運営局中小企業課） | （ ） （ ） |
| レストラン等 | ・飲食店営業施設（兼として食品もしくは、添加物を採取、輸入、加工、調理、貯蔵、運搬もしくは販売する）か 上記に該当すると食品衛生法（21条）による知事の許可が必要となる。 （問合せ先＝環境部衛生課） | （ ） |
| バー・スナック カフェ等 | 風俗営業適正化法（3条）による、都道府県公安委員会の許可が必要である。 （問合せ先＝所轄警察署） | （ ） |
| ホテル 旅館 | ・旅館業（ホテル、旅館、簡易宿所、下宿営業）に該当すると、旅館業法（3条）による知事の許可が必要である。 （問合せ先＝環境部衛生課） | （ ） |
| 浴場 ヘルスセンター 健康ランド等 | ・風俗・温泉等を使用して公衆を入浴させる施設の場合、公衆浴場法（2条、3条）による知事の許可が必要である。 （問合せ先＝環境部衛生課） | （ ） |
| 映画館 劇場 野球場等 | ・映画館、劇場、音楽、スポーツ、演説等を公衆に見せ、又は聞かせる施設の場合、興業法（23条）による、知事の許可が必要である。 （問合せ先＝所轄警察署） | （ ） |
| パチンコ ゲームセンター | ・風俗営業適正化法（3条）による都道府県公安委員会の許可が必要である。 （問合せ先＝所轄警察署） | （ ） |

【図49】

| 項 目 | 関 連 法 規 | 注 意 点 |
|-----------------------------|---|-------|
| 医療・診療所・薬局等 | ・医療法（1,8条）薬事法（5条）による知事への届出、認可が必要である。 （問合せ先＝衛生部医療課） | （ ） |
| 有料老人ホーム | ・老人福祉法、有料老人ホーム設置運営指導指針による知事への届出、許可が必要。 （問合せ先＝民生部老人福祉課） | （ ） |
| 小中高校・大学 専修学校・各種学校 幼稚園 | ・学校教育法（1～4条）による許可が必要である（公立＝教育委員会、私立＝知事の許可） ・又、私立の場合私立学校法にも該当 （問合せ先＝教育委員会企画部私学課） | （ ） |
| トランクルーム等 | ・倉庫法（3,23条）による運輸大臣の許可が必要 （問合せ先＝海運局倉庫課） | （ ） |
| 有料駐車場 | ・駐車場法（12条）による知事への届出（5,000㎡以上）が必要である。 （問合せ先＝各都道府県建設指導課） | （ ） |
| ガソリンスタンド | ・消防法（11条）による消防長の許可が必要である。 （問合せ先＝所轄消防署） | （ ） |
| 備 考 | | |

【図50】

| 項目 | | チェック |
|----------|---|--|
| 1. 契約締結前 | | |
| ①当事者の確定 | 当事者の意思の一致を確認するための留意点 ・共有持ち分かどうか（持ち分） ・契約締結者（本人・代理人） ・未成年者の場合→法定代理人 | () () () |
| ②物件の確定 | 契約間近に発生する問題点 ・境界が確定しない 官・民境界 民・民境界 ・公算の地積と実測の地積が異なる ・土地の不存在 ・公算や公園の間違い ・その他 | () () () () () () |
| ③決済 | ・代金の支払い（金額と時期） 手付・内金・残金 ・所有権移転・引渡し、登記申請の時期 残代金の支払いと引換えが原則 ・諸費用 印紙代（印紙税） 登記費用（司法書士等の報酬を含む） | () () () () () |
| ④取引条件 | ・価格（準備と総額） ・支払い 1. 分割払い ・保全について（仮登記等） 2. 一括払い | () () () () |

【図51】

| 項目 | 基準値 | チェック |
|---------|---|--|
| | ・停止条件付きの売買→条件が成就しなかった場合の取扱い ・期限を付すものか、付さないものか →・授受された代金をいつどのようにして返還するか ・利息を付すか、付さないか ・代金支払いに充当する為の融資を受けられるかどうかを条件にするのかどうか | () () () () |
| ⑤その他 | ・日付の有無 ・添付図書の有無 図面、計算書 | () () |
| 2. 契約内容 | | |
| ①売買契約 | 宅地建物取引上の注意事項（売主が業者、買主が業者でない） ・自己の所有に属しない宅地または建物 ・契約締結時期の制限 ・催告期間の予定、違約金についての制限 ・手付の額の制限 ・瑕疵担保責任の特約の制限 ・手付金等の保全 ・瑕疵除去の契約解除の禁止 ・所有権留保等の禁止 | () () () () () () () () |
| ②賃貸契約 | 賃貸借契約上の留意点 ・借地法、借家法の有無 ・賃料の改訂 ・一時金の取扱い ・保証について（保証人、連帯保証人等） | () () () () |

[illegible]

【図57】

| ア事項 の内容 | イ月率 変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | |
|------------|------------|-----------|-------|-----|----|-------------|-----|--|--|
| a | %/月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | | |
| b | %/月 | 画地 | 行政 | その他 | 画地 | 行政 | その他 | | |
| c | %/月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | | |
| d | %/月 | 画地 | 行政 | その他 | 画地 | 行政 | その他 | | |
| e | %/月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | | |
| | | 画地 | 行政 | その他 | 画地 | 行政 | その他 | | |
| 比較価格決定の理由 | | | | | | | | | |
| (比較価格：円/㎡) | | | | | | | | | |

【図65】

| 所在地及び地番 住居表示 | イ | エ | 近隣地域の状況、範囲と最も有効使用の判定 |
|-----------------------------|-----|---|---------------------------|
| 地 現 | ㎡ | | |
| ① 法定評価額 | 円 | | |
| ② 1㎡当たり価格 | 円/㎡ | | |
| ③ 路線価又は倍率 〔平成 年分〕 | 円/㎡ | | |
| ④ 固定資産課税評価額 〔平成 年1月1日現在〕 | 円/㎡ | | |
| | | | (近隣地域の範囲：東 ㎡、西 ㎡、南 ㎡、北 ㎡) |

【図58】

| (2) 収益価格算定内訳 | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|
| (注) 直接法の数値は、4. の「純収益算定内訳」のとおり。 | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 直接法 | | | | | | |
| ① 純収益 (円) | ② 純費用 (円) | ③ 純収益 (円) | ④ 建物に帰属する 純収益 (円) | ⑤ 土地に帰属する 純収益 (円) | ⑥ 未収入期間修正 後の純収益 (円) | ⑦ 還元利回り ($r-g$) |
| | | | | | () | (-) % |
| ⑧ 収益価格 円 (円/㎡) | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 間接法 | | | | | | |
| ① 事例カード番号 | | | | | | |
| ② 所在及び地番 | | | | | | |
| ③ 土地に帰属する 純収益 (円/㎡) | ④ 未収入期間修正 後の純収益 (円/㎡) | ⑤ 事情補正 | ⑥ 時点修正 | ⑦ 標準化補正 | ⑧ 地域要因の 比較 | ⑨ 個別的要因の 比較 |
| () | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| ⑩ 収益価格 円/㎡ | | | | | | |
| 内訳 | | | | | | |
| 事情の 内容 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | | | | |
| 月率 変動率 | | | | | | |
| %/月 | 例地 | 交通・接近 | 環境 | 道路 | 交通・接近 | 環境 |
| | | 行政 | その他 | 行政 | その他 | |
| ⑪ 収益還元法が適用 できない場合その 理由 | | | | | | |

【図59】

| | | | | | | | | | |
|--|------------|----------|----------------------------|----------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|-----------|--|
| ③積算価格算定内訳 | | | | | | | | | |
| ③-1 <input type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由 | | | | | | | | | |
| ③-2 <input type="checkbox"/> 造成地内等に於し原価法の適用が可能な場合の価格 (間接法) | | | | | | | | | |
| ④造成事例番号 | | ⑤所在地及び地番 | | | | | | | |
| ⑥未地の取得価格 (円/㎡) | ⑦事情修正 | ⑧時点修正 | ⑨基地の補修正後の 価格 (円/㎡) | ⑩造成工事費 (円/㎡) | ⑪標準化補 正 | ⑫時点修正 | ⑬造成工事費の補修 正後の価格 (円/㎡) | | |
| | 100 | 100 | 100 | | 100 | 100 | | | |
| ⑭付帯費用 (円/㎡) | ⑮標準化補 正 | ⑯時点修正 | ⑰付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡) | ⑱有効率地比率で除 した価格 (円/㎡) | ⑲地域要因 の比較 | ⑳個別的要 因の比較 | ㉑完成工事費の補修 正後の価格 (円/㎡) | | |
| | 100 | 100 | | (%) | 100 | 100 | | | |
| ②無造成修正 () / 100 | | | | ③積算価格 円/㎡ | | | | | |
| 内訳 | | | | | | | | | |
| 素地の 事情の 内容 | 月率変動率 | 標準化修正 | | 月率変動率 | 付帯費用 | 標準化修正 | 月率変動率 | | |
| | % / 月 | % / 月 | % / 月 | % / 月 | % / 月 | % / 月 | % / 月 | | |
| 地域要因の比較 | | 地価 | | 交通・接近 | | 環境 | | 行政 その他 | |

【図60】

| ①現有船使用の状況 | | | | | | | | | |
|------------|-------|-------|----------|-------|-----|----------|---------------------|-------------|---|
| ②船舶の利用状況 | | | | | | | | | |
| 用途 | 船隻数 | (台) | 総トン数・総馬力 | 延床面積 | (㎡) | | | | |
| () | () | () | () | () | () | | | | |
| ③船舶の向上状況 | | | | | | | | | |
| 船舶の種類 | 海軍用船舶 | 海軍用船舶 | 海軍用船舶 | 海軍用船舶 | 陸軍 | 山口・長門 | 新築建造、修繕等 | | |
| | N | N | N | N | N | m x m | 新築建造： 修繕建造までの総数： | m | m |
| ④現有船舶の総トン数 | | | | | | ⑤レントアップ比 | | 船舶の %の増減 | |
| ⑥現有船舶の総トン数 | | | | | | | | | |

【图62】

[illegible]

【図61】

| 用 月 | ①水増し (㎡) | ②増設 (%) | ③増設 (㎡) | ④増設 (㎡) | ⑤増設 (㎡) | ⑥増設 (㎡) | ⑦増設 (㎡) | ⑧増設 (㎡) |
|-----|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | |
| 計 | | | | | | | | |

【図63】

| 4.経費用算出内訳 | | | |
|---------------------|--------|------------------|-----------|
| 項 目 | 実績・予定額 | 算 出 根 拠 | |
| ①地盤費 | 円 | × | % |
| ②地中管埋費 | 円 | × | % |
| ③公園公費 | 円 | | |
| | 土地 | | |
| | 建物 | × | % × /1000 |
| ④通管敷設料 | 円 | × | % |
| ⑤買倒れ準備費 | 円 | | |
| ⑥通管等による損失補償額 | 円 | × | 1/ |
| ⑦通管等の敷設費用の着立金 | 円 | × | % |
| ⑧その他費用 | 円 | | |
| ⑨経費用 | | | |
| ①～⑧ | 円 (| 円/㎡) | (経費率 %) |
| 5.基本料率等 | | | |
| ①r:基本料率 | % | ⑤g:資料の取捨率 | % |
| ②a:照付割合(照付価格+建物等価格) | % | ⑥n.:照付の経時的利用年数 | 年 |
| ③b:設備割合(設備価格+建物等価格) | % | ⑦n.:設備の経時的利用年数 | 年 |
| ④m:未収入期間 | 年 | ⑧a:未収入期間を考慮した修正率 | |
| 6.通管等に帰属する利益率 | | | |

【図64】

| 項 目 | 定 額 | 算 出 様 式 |
|------------------------------|-----------|--|
| ①地価等の制限額 | 円 | $\frac{\text{円}}{\text{㎡}} \times \text{㎡} \times (100\%)$ % |
| ②元金地価増率 | | $\frac{\text{円}}{\text{㎡}} \times \text{㎡} + \text{円} \times \text{円}$ % |
| ③地価等に帰属する純収益 ①×② | (円/㎡) | |
| Ⅲ土地に帰属する純収益 | | |
| ④純収益 | | 円 |
| ⑤総費用 | | 円 |
| ⑥純収益 ①-⑤ | | 円 |
| ⑦地価等に帰属する純収益 | | 円 |
| ⑧土地に帰属する純収益 ⑥-⑦ | | 円 |
| ⑨お札入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑧×α | (| 円/㎡) |
| Ⅳ土地の収益価格 | 円 | 円/㎡) |
| 還元利回り(r-g) | | |

【図66】

| 01 カード番号 | 02 所在及び地番並びに住居表示 | 03 取引時点 | 04 取引価格 | 05 地積 | 06 前面道路の状況 | 07 簿計法等の法令上の価額 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| a | 「 」 | 年 月 | 円/㎡ | ㎡ | | () |
| b | 「 」 | 年 月 | 円/㎡ | ㎡ | | () |
| c | 「 」 | 年 月 | 円/㎡ | ㎡ | | () |
| d | 「 」 | 年 月 | 円/㎡ | ㎡ | | () |
| e | 「 」 | 年 月 | 円/㎡ | ㎡ | | () |
| 取引 平 均 比 較 法 | 08 取引 補正 | 09 時点 修正 | 10 地積 修正 | 11 標準化 修正 | 12 地域要因 の比較 | 13 個別的要 因の比較 |
| a | $\times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{()}{100}$ | $\times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{100}{()}$ | $= () \times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{()}{100} =$ 円/㎡ |
| b | $\times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{()}{100}$ | $\times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{100}{()}$ | $= () \times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{()}{100} =$ 円/㎡ |
| c | $\times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{()}{100}$ | $\times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{100}{()}$ | $= () \times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{()}{100} =$ 円/㎡ |
| d | $\times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{()}{100}$ | $\times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{100}{()}$ | $= () \times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{()}{100} =$ 円/㎡ |
| e | $\times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{()}{100}$ | $\times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{100}{()}$ | $= () \times \frac{100}{()}$ | $\times \frac{()}{100} =$ 円/㎡ |
| (22) 比の 算理 理由 の 決定 | | | | | | |
| | | | | | | (23) 比 準 価 格 |
| | | | | | | 円/㎡ |

【図67】

| 収益還元法 | | 直接法 | |
|-----------------|----------------|---------------------------|------------------|
| (24) 総収益 | (25) 総費用 | (26) 純収益 | (27) 建物等に帰属する純収益 |
| 円 | 円 | 円 | 円 |
| (28) 土地に帰属する純収益 | (29) 未収入期間の補正率 | (30) 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 | (31) 還元利回り (r-g) |
| 円 | % | 円 | % |
| | | | 円/m ² |

| 原価法 | | 間接法 | |
|---|--|--|--------------------------------------|
| (33) 区分 | (34) カーP番号 | (35) 所在及び地番 | (36) 区分 |
| (37) 事業費 (38) 時点修正 | (39) 造成工事費 (40) 標準化 (41) 時点修正 | (42) 付帯費用 (43) 標準化 (44) 時点修正 | (45) 有給宅地化率修正 |
| 円/m ² × $\left(\frac{100}{\text{修正率}} \right) \times \left(\frac{100}{\text{時点修正率}} \right)$ | 円/m ² × $\left(\frac{100}{\text{標準化率}} \right) \times \left(\frac{100}{\text{時点修正率}} \right)$ | 円/m ² × $\left(\frac{100}{\text{標準化率}} \right) \times \left(\frac{100}{\text{時点修正率}} \right)$ | 円/m ² |
| (46) 地域要因の比較 | (47) 個別的要因の比較 | (48) 再現連原価 | (49) 熟成度修正 |
| % × $\left(\frac{100}{\text{比較率}} \right) \times \left(\frac{100}{\text{比較率}} \right)$ | % × $\left(\frac{100}{\text{比較率}} \right) \times \left(\frac{100}{\text{比較率}} \right)$ | 円/m ² | % × $\left(\frac{1}{1+r} \right)^n$ |
| | | | 円/m ² |

【図68】

| | |
|--------|-------|
| 比準価格: | 円/㎡ |
| 収益価格: | 円/㎡ |
| 還元価格: | 円/㎡ |
| 鑑定評価額: | 円 |
| | (円/㎡) |

(5) 収益価格の算定と鑑定評価額決定の理由の

【図69】

| | | | | | | | | |
|--|--|---|--------------------------------------|---|----------------------------|---|---|----------------------|
| (52) 代 表 基 準 地 等 か ら の 校 計 | | (53) 区 分 | | □ 代 表 基 準 地 ・ □ 特 定 基 準 地 | | (54) 基 準 地 番 号 | - | |
| (55) 前 年 基 準 地 等 価 格 | | (56) 調 点 修 正 | | (57) 代 表 基 準 地 等 の 調 点 的 要 因 の 標 準 化 補 正 | | (58) 地 域 要 因 の 比 較 | (59) 対 象 基 準 地 の 個 別 的 要 因 の 比 較 | (60) 対 象 基 準 地 の 価 格 |
| $\text{円/m}^2 \times \left(\frac{\quad}{100} \right)$ | | $\times \left(\frac{\quad}{100} \right)$ | | $\times \left(\frac{\quad}{100} \right)$ | | $\times \left(\frac{\quad}{100} \right)$ | $\times \left(\frac{\quad}{100} \right)$ | $= \text{円/m}^2$ |
| 内訳 | | 内訳 | | 内訳 | | 内訳 | 内訳 | |
| (61) 対 象 基 準 地 の 価 格 形 成 要 因 の 校 計 | | (62) 前 年 公 示 価 格 円/m ² | (63) 前 年 公 示 価 格 円/m ² | (64) 年 間 変 動 率 | (65) 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況 | | | |
| (62) 前 年 公 示 価 格 円/m ² | | $\left(\frac{(63)}{(62)} - 1 \right) \times 100$ | | X | | | | |
| (63) 前 年 公 示 価 格 円/m ² | | | | | | | | |
| (64) 年 間 変 動 率 | | - | | X | | | | |
| (65) 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況 | | | | | | | | |
| (66) 指 定 基 準 地 番 号 | | (67) 前 年 基 準 地 価 格 円/m ² | | (68) 半 年 変 動 率 | (69) 半 年 変 動 率 | | | |
| (67) 前 年 基 準 地 価 格 円/m ² | | $\left(\frac{(69)}{(67)} - 1 \right) \times 100$ | | X | | | | |

DERWENT-ACC-NO: 1998-450428

DERWENT-WEEK: 199839

COPYRIGHT 1999 DERWENT INFORMATION LTD

TITLE: Real-state information management system - has
evaluating unit that
performs development planning evaluation and enterprise
evaluation of real
estate, based on stored real-estate information that includes loan
information
and taxation information

PATENT-ASSIGNEE: MISAWA HOMES CO LTD[MISAN]

PRIORITY-DATA: 1996JP-0349618 (December 27, 1996)

PATENT-FAMILY:

| PUB-NO | PUB-DATE | LANGUAGE | PAGES |
|---------------|---------------|----------|-------|
| MAIN-IPC | | | |
| JP 10187809 A | July 21, 1998 | N/A | 068 |
| G06F 017/60 | | | |

APPLICATION-DATA:

| PUB-NO | APPL-DESCRIPTOR | APPL-NO |
|-------------------|-----------------|----------------|
| APPL-DATE | | |
| JP10187809A | N/A | 1996JP-0349618 |
| December 27, 1996 | | |

INT-CL_(IPC): G06F017/60

ABSTRACTED-PUB-NO: JP10187809A

BASIC-ABSTRACT: The system includes a real-estate database
that stores

real-estate information which includes investigation information as a result of market research, loan information which relates to public loan, and taxation information.

Based on the stored real-estate information, an evaluating unit performs development planning evaluation and enterprise evaluation of the real estate.

USE - Used by government and municipal offices to evaluate real estate.

ADVANTAGE - Common evaluation material with form standardised intelligibly , can be used by industry person and consumer to evaluate real estate.

CHOSEN-DRAWING: Dwg.1/69

TITLE-TERMS:

REAL STATE INFORMATION MANAGEMENT SYSTEM
EVALUATE UNIT PERFORMANCE DEVELOP PLAN
EVALUATE EVALUATE REAL ESTATE BASED STORAGE
REAL ESTATE INFORMATION LOAN
INFORMATION INFORMATION

DERWENT-CLASS: T01

EPI-CODES: T01-J05A2;

SECONDARY-ACC-NO:

Non-CPI Secondary Accession Numbers: N1998-351336